

**ACTA CONSEJO Nº 81**

En la Ciudad de Jerez de la Frontera, siendo las nueve horas y cuarenta minutos del día treinta de marzo de dos mil dieciséis, previa convocatoria efectuada por el Sr. Secretario de orden de la Sra. Presidenta del Consejo de Administración, a través de correo electrónico, se reúne en la Sala de Comisiones del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad, sita en calle Consistorio s/ nº, el Consejo de Administración de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A., concurriendo a la misma entre presentes y representados, los 9 componentes del mismo, a saber, doña María del Carmen Collado Jiménez (que asiste también en representación de la Presidenta, doña María del Carmen Sánchez Díaz) y que, en ausencia de ésta y en su condición de Vicepresidenta, Preside la sesión, don Antonio Fernández Ortega, don Javier Caro Caro, don Agustín Muñoz Martín (que asiste también en representación de don Antonio Saldaña Moreno), doña Ana Fernández de Cosa, don Ismael Gil Castaño, y, don Carlos Pérez González. Asiste también, en su calidad de Secretario no Consejero, don Juan Ignacio Bitaubé Cortés, estando asimismo presentes, doña Eva Bravo Barco, Gerente de la sociedad, y don Cristóbal Parra Guerrero, Jefe de Unidad Económica-Financiera. La reunión, conforme a la convocatoria realizada, tiene el orden del día siguiente:

1. Formulación de las cuentas anuales y propuesta de aplicación del resultado, correspondientes al ejercicio 2015
2. Ruegos y preguntas y aprobación del acta de la sesión.

**PUNTO PRIMERO.- FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADO, CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2015.-**

Toma la palabra la Presidenta de la sesión, doña María del Carmen Collado Jiménez, al objeto de manifestar que las Cuentas Anuales del ejercicio han sido redactadas conforme al desarrollo establecido por la normativa aplicable. Así, conforme al artículo 257, 258, 261 y 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y por reunir los requisitos exigido para ello (importe neto de cifra anual de negocios inferior a ocho millones de euros y número medio de trabajadores no superior a cincuenta), el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios de patrimonio neto del ejercicio y la memoria se han formulado en forma abreviada, por lo que no es preciso y no se ha elaborado ni estado de flujo de efectivos ni informe de gestión. Igualmente expresa que las cuentas anuales se han formulado de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad de 2008 (R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre) y supletoriamente conforme a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobado por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994. Dichas cuentas anuales, aunque no es preceptivo, serán revisadas por los Auditores de Cuentas, Braza, Gallo y Barrios Auditores S.L., designados por la Junta General mediante acuerdo de 23 de diciembre de 2014. Las cuentas anuales y la memoria quedan recogidas en folios de papel común, impresos por ambas caras, numeradas en su lado derecho del 1 al 53, no formulándose en los modelos normalizados al estar esta sociedad acogida al Plan sectorial de empresas inmobiliarias. A ello se ha añadido, para su posterior remisión y depósito en el Registro Mercantil, modelos de información medio ambiental y de acciones propias (ambos con respuestas negativas al no existir partidas que les afecte).

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas

La situación actual del mercado inmobiliario y financiero, así como el retraso en la entrada en vigor del nuevo Plan de Vivienda, estatal y autonómico, la fuerte carga financiera de la empresa, el retraso en el cobro de subvenciones por parte de las administraciones y el incremento de la morosidad de nuestros inquilinos, pueden poner en peligro la continuidad del modelo de autofinanciación, sin apoyo del grupo municipal, aplicado desde la constitución de la empresa. En la actualidad existen préstamos vencidos, estamos en conversaciones con las entidades financieras para llegar a acuerdos de refinanciación, reducciones y daciones en pago, así como con el Ayuntamiento para el abono de cantidades por prestaciones de servicios que esta empresa está realizando.

Tras ello, cede la palabra a don Cristóbal Parra Guerrero, Jefe de Unidad Económica-Financiera, a fin de que detalle someramente las partidas o circunstancias económicas más relevantes de las cuentas anuales. Manifiesta éste, en relación a la cuenta de pérdidas y ganancias, que da un resultado de Pérdidas del año: 2.042.139,87 euros. Las partidas más importantes que determinan dicha cifra son:

-Cifra de ventas reducida: 48.235,54 euros, que corresponden a la entrega de un local y un garaje. Asimismo, se ha vendido una vivienda de Casas del Salado que figuraba como inversión inmobiliaria.

-Se están ofreciendo facilidades para la adquisición de las viviendas inicialmente destinadas a la venta, mediante contratos de alquiler con opción de compra, favorecidos por las reducciones de cuota ante la interrupción del período de amortización permitido por la legislación vigente. Ello provoca que la cifra de prestaciones de servicio del año se haya situado en 3.672.608 euros, que supone un incremento de 20.520 euros respecto al año anterior.

-Los gastos de personal se han visto reducidos en 241.236 euros debido a la adaptación del convenio de la empresa al municipal y a que tenemos 3 trabajadores menos que en años anteriores.

-El incremento de la morosidad de nuestros inquilinos, nos obliga a dotar una provisión por posibles impagados que aumenta cada año, ahora dicha provisión es de 3.129.278,25 euros. La dotación de este año ha sido de 1.151.070,02 euros, lo que supone la mitad de las pérdidas de este ejercicio. El índice de morosidad del año 2015 se situó en el 26,92% (a pesar de las aportaciones de bienestar social y la aplicación de ayudas por vulnerabilidad), mientras que diciembre de 2015 se cerró con un porcentaje de devolución del 39,18%.

-Los altos costes financieros que tiene la sociedad procedentes de las promociones en alquiler, pero también que financiaron adquisiciones de suelo que no se han podido promover ante la negativa de las entidades financieras y que no generan una contrapartida de ingresos para hacer frente a tales costes y que ha sido de 1.233.296,85 euros (una vez descontadas las subsidiaciones). De este importe, 515.800 euros proceden de gastos financieros para la financiación de solares adquiridos al Ayuntamiento.

-El no incremento de rentas ni subidas de IPC decidida en aras de una política social de viviendas, así como la no repercusión del IBI. En este último caso, supone un coste para la empresa de 513.000 euros.

-Se ha procedido, asimismo, a tasar, mediante tasador externo los inmuebles de la empresa que se consideran que haya indicios o evidencias de deterioro

-Se ha procedido a dotar este año unos 260.000 euros por riesgo de liquidación del impuesto de AJD de la parcela de Pozo Albero que se encuentra recurrido en el TEARA desde hace más de un año sin tener aún respuesta.

-En este año también se registraron los gastos que la empresa ha asumido en relación con la entrega a los 20 años de las viviendas de Valle sequillo II que se encontraban al corriente y que han supuesto unos gastos de 136.237 euros correspondientes a los gastos de escrituración, plusvalía y cancelación de préstamo.

-Asimismo, este año, se ha procedido a amortizar al 2% las viviendas alquiladas con opción de compra de Calipso, Dédalo, Los Olivos, Torrejera y Casas del Salado, que se incorporaron al inmovilizado el 31 de diciembre de 2014 y que han supuesto un gasto de 217.803,01 euros.

Acto seguido toma la palabra, la Gerente, doña Eva Bravo Barco, a fin de informar sobre medidas adoptadas y en adopción para tratar de revertir la situación. Manifiesta que entre las actuaciones en las que ya estamos trabajando y con las que se pretende luchar para que la actividad tome un nuevo impulso, y que en 2016 se pueda obtener un resultado positivo, estarian:

1) **SERVICIO DE GESTIÓN DE IMPAGOS.** Puesta en marcha de una mejora en la política de gestión y cobro de impagos de alquiler, con el objetivo de reducir el alto índice de morosidad, así como de intentar recuperar u obtener compromisos de pago sobre la deuda existente. " Aquel que disponga de medios, tiene que pagar", lo contrario perjudica a otros y sería una injusticia social permitirlo.

El objetivo es **reducir la morosidad en 20 puntos**, el año 2015 cerró con un 39,18% . Con el Servicio de Gestión de Impagos no sólo hemos logrado en apenas dos meses parar la constante subida en cuanto a deudores sino que **ya la hemos reducido en 3 puntos**. Además se han iniciado reclamaciones judiciales y se ha logrado la **recuperación de 5 locales y 2 viviendas**, además de resaltar que hemos conseguido poner **al día todos los impagados de locales comerciales**.

2) Estamos **negociando con las entidades financieras** para tratar de ampliar el plazo de amortización de los préstamos de venta y alquiler con opción de compra de las promociones de Calipso, Dédalo y Casas del Salado, para tratar de conseguir unas rentas más reducidas. Con fecha 22 de marzo hemos conseguido la **autorización** de la Junta de Andalucía ante nuestra petición de una **ampliación del plazo de amortización de 25 a 35 años**, pudiendo así mejorar las condiciones de venta y alquiler con opción a compra y continuar con las bonificaciones que vencen en mayo de este año, ya que se han agotado los 3 años que permite la normativa actual.

3) Estamos trabajando en un **Plan de Reactivación Comercial:**

Se iniciará en breve una campaña promocional de ventas de nuestras viviendas y locales comerciales consistente en:

- Punto de información en IKEA. El punto de información será decorado por IKEA donde se informará a los interesados de nuestras viviendas así como de las posibilidades de emprendimiento de una actividad en nuestros locales
- Campaña de publicidad en rutas de nuestros autobuses y en especial en líneas donde tiene su recorrido las viviendas de Estella y Dédalo.
- Spot publicitario para TV y radio a través de Onda Jerez.
- Mayor utilización de las redes sociales : Facebook, Twitter y Youtube para la difusión de nuestros productos y una comunicación rápida con los interesados.
- Nueva imagen de la página web.

4) En cuanto a los **Locales para emprendedores**: estamos facilitando el acceso a los mismos, ofreciendo unas condiciones flexibles para que los emprendedores puedan poner en marcha su



**EMUVIJESA**  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA UNIVERSIDAD DE JEREZ, S.A.

Secretaría Técnica

negocio. En tres semanas se han atendido a 100 personas interesadas en estos locales y se está procediendo a formalizar **10 contratos**.

5) Hemos cerrado hace unas semanas un acuerdo con el Banco Sabadell para la **QUITA DE UNA DEUDA**. La operación consiste en la permuta de locales de esta entidad por un edificio de titularidad municipal. Con vistas a vender este edificio y cancelar la deuda que mantenemos con esta entidad financiera. (2,700 000€).

6) Desde hace unos meses trabajamos en el **SERVICIO DE INSPECCIÓN DE USO DE VIVIENDAS**; nos dedicaremos a que ninguna vivienda quede vacía, para ello hemos creado un servicio específico centrándonos en el uso. Utilizamos información de consumo de agua, padrón, signos aparentes de no uso, ventanas cerradas...se procede a la citación personal de los arrendatarios para que mediante la presentación de documentación acrediten que habitan en la vivienda adjudicada, si no se llega a acreditar procedemos a la resolución del contrato.

Ya se han inspeccionado **4 promociones**, detectándose un posible **mal uso** de la vivienda en un **15% de cada promoción**.

7) **Apoyo municipal para la sostenibilidad** de la empresa por la prestación de servicios y por el interés social y general.

8) En lo que se refiere a la **Oficina Municipal de intermediación de desahucios**: se firmó convenio con el Colegio de Abogados de Jerez para la prestación de servicios de intermediación hipotecaria y, a su vez, se ha puesto en marcha en nuestra sede la Oficina Municipal de Intermediación de desahucios para atender casos tanto **hipotecarios como de arrendamiento**.

Desde su inauguración se han **suspendido 24 lanzamientos** y se han conseguido tanto **daciones en pago**, como contratos de **arrendamiento social** y **condonación de deudas** incluso en contratos de arrendamiento.

9) En referencia al **Registro de Demandantes de viviendas**. Estamos trabajando en la modificación de los **criterios** de adjudicación para que se hagan en función de la necesidad real de vivienda más que por criterios de antigüedad. Que la vivienda se adjudique a la familia que más lo necesite.

10) Desde hace unos meses estamos hablando con entidades financieras para firmar **Convenios, nos referimos tanto a entidades financieras adheridas o no al Fondo social de vivienda**. Negociamos la posibilidad de gestionar las viviendas que dichas entidades tienen en su patrimonio, bajo un contrato de arrendamiento social, con rentas que oscilan entre los 70/150 €. Nos hemos reunido con diferentes Entidades (Santander, Caixa Catalunya, Unicaja, Bankia, Banco Popular, Sabadell, Sareb y Caixa Bank). La próxima semana formalizamos con una de estas entidades la entrega de 7 viviendas.

11) En lo que se refiere a la **REHABILITACIÓN**:

11.1 El **centro histórico** parece dormido y está reclamando su puesta al día, su rehabilitación, lo que redundaría en un bien individual y colectivo para la ciudad. Hemos finalizado el estudio de Infraviviendas en el Centro Histórico y se ha presentado a la Delegación Territorial y al Consejero de vivienda para presentarles el trabajo realizado y la necesidad de su rehabilitación, así como la inclusión de ayudas para ello tanto para promotores públicos como particulares, incluyéndose a usufructuarios, arrendatarios...

11.2 Colaboración con el Ayuntamiento en cuanto a la **rehabilitación de la Barriada de la Constancia**, la encomienda consiste en una intervención estructural en un edificio y dos en cuanto a adecuación funcional.

## **12) Construcción de Viviendas sociales.**

Hemos realizado un estudio en diferentes solares municipales en cuanto a la posibilidad de la construcción de viviendas sociales, que darían solución habitacional a muchos de nuestros demandantes de viviendas. El importe de las rentas sería de unos 170€ mensuales.

Por último, la Gerente, agradece su apoyo y colaboración y asegurando que dedicación, esfuerzo y responsabilidad no nos va a faltar.

Una vez finalizada la exposición por la Gerente, toma la palabra don Antonio Fernández Ortega, para manifestar que este consejo se constituye en octubre del pasado año y a partir de ese momento es cuando asume la responsabilidad en la gestión de la sociedad. De otra parte, continúa, el grueso o la mayor parte del resultado negativo se constituye por la dotación por impagos de inquilinos y que observa que en los índices de impagos ha habido un incremento muy significativo desde 2011 a finales de este año, hasta llegar al 39% que se ha indicado, lo que, a su juicio, revela que ha habido una pésima gestión. Para soslayar eso, manifiesta, habría que analizar cada caso de impago para que las familias paguen según sus posibilidades pero que paguen; no obstante, se queda con el dato positivo que se está reduciendo los impagos en este primer trimestre del año en curso y que el objetivo marcado es disminuirlo un 20%. A su juicio habría que hacer hincapié en eso para la supervivencia de la empresa.

Toma la palabra don Agustín Muñoz Martín para manifestar que respeta la opinión del consejero (don Antonio Fernández Ortega) pero que no tiene la misma visión de las cosas. Expresa que el resultado de la sociedad, tal como figura en las cuentas del 2014, fue positivo y que si bien el consejo se constituye en octubre, por el Gobierno Municipal se ejerce la gestión desde junio del pasado año. Además la morosidad, manifiesta, se incrementa más en el último trimestre del pasado año. Aparte, según su opinión, analizar 2011-2015 sería más o menos crítico pero hay que tener en cuenta que no hay Plan Andaluz de Vivienda y que hasta 2014 no se firman con la Consejería los convenios que subvencionan las viviendas en alquiler de integración social. Reitera que para desarrollar la labor en materia de vivienda por la sociedad se necesita el Plan Andaluz de Vivienda.

Toma la palabra doña María del Carmen Collado Jiménez, para manifestar, en respuesta a don Agustín Muñoz Martín, que el consejo se constituye en octubre y que hasta ese momento, aunque ella estaba nombrada como Delegada Municipal con competencias en materia de vivienda, no se pudo tomar decisiones organizativas en la empresa, por carecer de facultades en la misma; pero sí detectó, desde un primer momento, que, a su juicio, no se intervenía en casos de impagos y que ella entiende que la justicia social pasa porque el que pueda pagar pague, y, para el que no pueda habrá que establecer los cauces para ayudarle. Esas indicaciones, prosigue, se dieron desde el primer momento pero no se siguieron hasta el cambio de organización operado en la empresa. Asimismo matiza que el beneficio obtenido en las cuentas del 2014 se debe a ingresos económicos que realiza el Ayuntamiento (anticipos presupuestarios) para cancelar un préstamo con importante quita de la entidad crediticia, y al cobro de las subvenciones concedidas por la Junta de Andalucía, que eran de años anteriores, por lo que dicho resultado positivo fue puntual.

Toma la palabra don Agustín Muñoz Martín, para manifestar que el consejo se podía haber constituido desde junio sin tener que esperar a octubre, y, en otro orden de cosas, preguntar por la situación de la promoción de 162 viviendas de promoción pública en avenida La Libertad, propiedad de la Junta de Andalucía y que EMUVIJESA gestiona ya que, anteriormente, se habían

mantenido conversaciones a fin de que, al igual que se hizo con otras promociones de similares características, la gestión también se realizara directamente por la propia Junta, traspasándole la misma.

Se le contesta por la Gerente, doña Eva Bravo Barco, informándole que se ha tenido reuniones con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para hacer una actuación conjunta (rehabilitar y seguimiento y actualización de los contratos de arrendamiento de las viviendas)

Toma la palabra doña Ana Fernández de Cosa para preguntar si se está trabajando en la reestructuración de la deuda con los bancos.

Se le contesta por la Gerente, doña Eva Bravo Barco, que, como se ha manifestado anteriormente, se está negociando constantemente con los bancos, sobre todo con los que tenemos los préstamo vencidos, precisamente este viernes próximo hay una reunión con esos dos bancos que tenemos préstamos vencidos y las negociaciones están avanzadas; para ello, es la operación, ya comentada de permuta con Ayuntamiento de locales de EMUVIJESA por un edificio de aquél para su posterior venta y pago a la entidad crediticia que, incluso, se encuentra interesada en el mismo a cambio de la deuda. Con las demás entidades bancarias no encontramos al día.

De nuevo toma la palabra doña Ana Fernández de Cosa para preguntar si las medidas adoptadas o adoptar que detalló la Gerente se encuentran incluidas en un plan de viabilidad de la empresa y si se va a hacer éste o no.

Se le contesta por la Gerente, doña Eva Bravo Barco, que se está en permanente estudio de viabilidad de la empresa y que esa medidas son fijadas con dicho fin y se encuentran entre otras que se están estudiando y analizando para su posible puesta en práctica, todas con el mismo objetivo de dar viabilidad económica real a la empresa.

Toma la palabra don Javier Caro Caro, para preguntar si antes, cuando se ha hablado de recuperar las viviendas con un uso inadecuado (no vivienda habitual, segunda vivienda) detectadas en el proceso puesto en marcha, en esos casos, dado que, si esas viviendas son también casos de impagos, cuando se recuperen y se adjudiquen a otras familias, también paralelamente se reducirá la morosidad.

Se le explica brevemente por la Gerente, doña Eva Bravo Barco, el proceso establecido y que efectivamente coincide en muchos casos uso inadecuado de la vivienda e impago por lo que su recuperación facilitará la bajada de la morosidad, además de que, legalmente, no se puede consentir un uso inadecuado de viviendas calificadas como protegidas. Igualmente, se le explica por Juan Ignacio Bitaubé Cortés, como responsable del Departamento Jurídico, que en estos casos, al coincidir la situación de impago con la de mal uso, si hay que instar procedimiento judicial se presenta como procedimiento de desahucio por falta de pago para aligerar el tiempo de recuperación de la vivienda, aunque sepamos que la causa final de la resolución del arrendamiento deviene de uso inadecuado, dado que si fuera por procedimiento ordinario el tiempo de recuperación y el pleito se alargarían excesivamente.

Toma la palabra doña María del Carmen Collado Jiménez, para manifestar que objetivo prioritario del Gobierno Municipal es salvar la empresa por la labor social que realiza y porque hasta que cambie la situación actual de crisis económica, el objetivo de la empresa es totalmente social, centrada en viviendas en alquiler social para que ninguna familia de Jerez se quede sin vivienda, objeto difícil de cumplir pero por el que hay que luchar.

Toma la palabra don Agustín Muñoz Martín, para expresar que hay afirmaciones que se han realizado que, a su juicio, habría que matizar, ya que en consejos celebrados en años anteriores en los que han tenido representación muchas de las partes que se encuentran representadas en este consejo actual, nadie ha advertido de esos problemas que ahora se manifiestan y que, acciones que se dicen son nuevas ya se estaban realizando, por ejemplo, ya se había puesto en marcha el servicio de inspección y se llegaban también a acuerdos con las familias que no pagaban las rentas, firmando compromisos de pagos con ellas.

Toma la palabra la Gerente, doña Eva Bravo Barco, para manifestarle que la actuación que se realiza a través del servicio de inspección actual no tiene nada que ver con el anterior, ya que se centra en detectar el uso inadecuado de la vivienda y no en otras cuestiones, a su juicio no prioritarias, en que se paraba el anterior servicio (como disputas menores entre vecinos) ya que lo que se pretende es detectar usos inadecuados de viviendas para iniciar estudio de la situación que conlleve, en último extremo a la recuperación de la vivienda y su adjudicación a familias necesitadas dada la gran demanda existente. De otra parte, en el servicio de impago que existía no se procedía a las reclamaciones judiciales de aquellos que podrían pagar y eso provocó, a su juicio, un repunte tan importante de la morosidad.

Pregunta don Agustín Muñoz Martín que de las pérdidas que se presentan qué corresponde a la morosidad.

Se le contesta por don Cristóbal Parra Guerrero, Jefe de Unidad Económica-Financiera, que la provisión por impago asciende en este ejercicio a 1.151.070,02€, teniendo ya un total provisionado de 3.129.278,29€, y corresponde a aquellos deudores que se consideran de dudoso cobro.

Tras ello se procede a la votación de la formulación de las cuentas y aplicación de resultado del ejercicio de 2015, resultando 7 votos a favor y dos abstenciones, correspondientes a don Agustín Muñoz Martín y don Antonio Saldaña Moreno. Don Agustín Muñoz Martín manifiesta que no firmará las cuentas al haberse abstenido en la votación de este acuerdo de formulación de las mismas.

Por ello, los miembros del Consejo concurrentes en la sesión acuerdan, por 7 votos a favor y dos abstenciones, correspondientes a don Agustín Muñoz Martín y don Antonio Saldaña Moreno, lo siguiente:

- 1.º Tener por formuladas, tal como se han redactado, las Cuentas Anuales del ejercicio 2015, firmando todos los presentes físicamente en la sesión las meritadas cuentas, excepto don Agustín Muñoz Martín, manifestando que no lo hace por haberse abstenido en la votación del acuerdo de formulación de las mismas.
- 2.º Remitir a la Junta General para su examen y, en su caso aprobación, las precitadas Cuentas Anuales junto con informe que emitan los Auditores de Cuenta.
- 3.º La siguiente propuesta de aplicación del resultado del Ejercicio 2015 (pérdida 2.042.139,87€):
  - a.- A remanente: 0
  - b.- A resultados negativos: -2.042.139,87€

Dicho resultado negativo se compensará patrimonialmente con resultados positivos y reservas existentes resultantes de otros ejercicios anteriores.

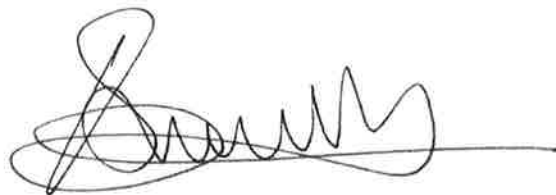
**PUNTO SEGUNDO.- RUEGOS Y PREGUNTAS Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN.-**

No realizándose más preguntas ni solicitadas más intervenciones, se da por concluida la sesión, siendo las diez horas y treinta minutos, dándose por aprobada la presente acta por unanimidad, siendo firmada por el Secretario con el Visto Bueno de la Presidenta de la sesión.

**Vº Bº**  
**LA PRESIDENTA DE LA SESIÓN**



**María del Carmen Collado Jiménez**





**JUAN IGNACIO BITAUBE CORTES**, con Documento Nacional de Identidad nº 31.615.810X, como Secretario del Consejo de Administración de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. (EMUVIJESA), domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Curtidores nº 1, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Cádiz en el tomo 1112, folio 126, hoja nº CA-2139 y cuyo Código de Identificación fiscal es A-11670734.

**CERTIFICO:**

I.- Que según consta en acta aprobada en la propia sesión, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2016, en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, **constituido en Junta General Ordinaria con el carácter de Universal, para la toma de decisiones como socio único, de la sociedad "Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A."**, convocada como se indica en los Estatutos Sociales conforme a la normativa establecida por el Régimen Local para la celebración de Juntas Generales de las sociedades municipales, y a la que asistieron de los 27 miembros de la Corporación por el **por el Grupo Municipal "PSOE"** : DOÑA MARIA DEL CARMEN SANCHEZ DIAZ, Alcaldesa-Presidenta, la Primera Teniente de Alcaldesa DOÑA LAURA ALVAREZ CABRERA, el Segundo Teniente de Alcaldesa, DON FRANCISCO CAMAS SANCHEZ, el Tercer Teniente de Alcaldesa DON SANTIAGO GOMEZ GALVAN, el Cuarto Teniente de Alcaldesa DON JOSE ANTONIO DIAZ HERNANDEZ, la Quinta Teniente de Alcaldesa DOÑA MARIA DEL CARMEN COLLADO JIMENEZ, y DOÑA ISABEL ARMARIO CORREA; por el **Grupo Municipal "PP"**: DON ANTONIO SALDAÑA MORENO, DOÑA LIDIA MENACHO ROMERO, DON JAVIER DURA DE PINEDO, DOÑA ISABEL PAREDES SERRANO, DON AGUSTIN MUÑOZ MARTIN, DON ANTONIO MONTERO SUAREZ, DOÑA MARIA JOSE RUA PATON, DON JOSE GALVIN EUGENIO y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> DEL CARMEN PINA LORENTE; **por el Grupo Municipal " Ganemos Jerez "** DON SANTIAGO SANCHEZ MUÑOZ, DOÑA ANGELES GONZALEZ ESLAVA, DON MANUEL FERNANDEZ FERNANDEZ, DOÑA MARIA ISABEL RIPALDA ARDILA Y DON ANGEL CARDIEL FERRERO; **Por el Grupo Municipal: "Ciudadanos- Jerez de la Frontera (C's )"** DON CARLOS PEREZ GONZALEZ Y DON MARIO F. ROSADO ARMARIO y **por el Grupo Municipal "IULV-CA"**: DON RAUL RUIZ-BERDEJO GARCIA, no asistiendo, por el Grupo Municipal PP, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José García-Pelayo Jurado y D<sup>a</sup> Susana Sánchez Toro y por el Grupo Municipal IULV-CA, D<sup>a</sup> Ana Fernandez de Cosa, y, en la que actuó como Secretaria, la Oficial Mayor en funciones de Secretaria General del Pleno, DOÑA PILAR CECILIA GARCIA GONZALEZ, al particular 1º de su orden del día, adoptó el acuerdo del tenor literal siguiente:

**"1.- CUENTAS ANUALES PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2.015.**

Se da cuenta que el Consejo de Administración de esta sociedad, en reunión celebrada el día 30 de marzo de 2016, formuló las Cuentas Anuales del Ejercicio 2015 que, conforme a los artículos 257, 258, 261 y 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y por reunir los requisitos exigidos para ello (importe neto de cifra anual de negocios inferior a ocho millones de euros y número medio de trabajadores no superior a cincuenta), el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios de patrimonio neto del ejercicio y la memoria se han formulado en forma abreviada, por lo que no es preciso y no se ha elaborado ni estado de flujo de efectivos ni informe de gestión. Igualmente se informa que las cuentas anuales se han formulado de acuerdo con lo establecido en el Plan General de Contabilidad de 2008 (R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre) y supletoriamente conforme a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobado por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994. Dicho Consejo, en la sesión señalada, acordó elevarlas a esta Junta General para su aprobación, junto con el informe de los Auditores de Cuentas "Entidad Braza, Gallo y Barrios Auditores S.L" nombrados por esta Junta General en reunión de fecha 23 de diciembre de 2014.

Por la Sra. Alcaldesa-Presidenta se abre el turno de intervenciones, siendo el primero en intervenir D. Santiago Galván Gómez para informar a la Junta General que se ha incorporado al expediente un informe-propuesta de la Presidenta de la Sociedad para dar cumplimiento a la Ley de Estabilidad Presupuestaria en el que se indican una serie de medidas para dar solución a la situación de desequilibrio financiero que presenta la sociedad en el ejercicio 2015 y que serán elevadas al Consejo de Administración para su aprobación.

A continuación interviene D. Raúl Ruiz-Berdejo quien dice que la situación económica de la empresa no es coyuntural, sino estructural y que evidentemente necesita un plan B de viabilidad. Dice también que le preocupan las cargas financieras y los préstamos hipotecarios para la compra de suelo, que no se han puesto en cargas al no llevarse a cabo las promociones previstas. Estas operaciones de préstamos que se financiaron en la época de gobierno de Pilar Sánchez, tenían la siguiente mecánica: El Ayuntamiento vendía el suelo a EMUVIJESA a precio de mercado y la empresa para comprarlo tenía que pedir préstamos al promotor.

Al no hacerse las viviendas, los suelos se están comiendo los recursos de forma inútil. Para su grupo es fundamental el plan de viabilidad para evitar la disolución de la Sociedad, pero también es muy importante que en los próximos presupuestos vengan recogidas las partidas necesarias para que se pueda mantener el parque público de viviendas y la empresa pueda seguir funcionando con la mayor normalidad."

Terminadas las intervenciones y antes de procederse a la votación, se ausenta de la sala el concejal del grupo municipal Socialista, D. Francisco Camas Sánchez.

El Pleno, constituido en Junta General Ordinaria de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., (EMUVIJESA), por 14 votos A FAVOR, de los grupos municipales Socialista (6), Ganemos Jerez (5), Ciudadanos Jerez ( 2 ) e IULV-CA (1), 9 ABSTENCIONES del grupo municipal Popular y, conforme a lo dispuesto en el art. 80.2 del ROM y 100.1 del ROF, la ABSTENCIÓN POR AUSENCIA del concejal del grupo municipal Socialista, D. Francisco Camas Sánchez, toma por mayoría la siguiente decisión:

**Primero.-** Aprobar las Cuentas Anuales del Ejercicio 2015, comprensivas del Balance de situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, estado de cambios de patrimonio neto del ejercicio, y Memoria, todas elaboradas en forma abreviada, tal y como fueron formuladas por el Consejo de Administración en reunión celebrada el día 30 de marzo de 2016.

**Segundo.-** Aprobar la siguiente distribución de resultados del ejercicio 2015 (pérdidas de 2.042.139,87 €).

- a.- A remanente: 0
- b.- A resultados negativos: - 2.042.139,87 €

Dicho resultado negativo se compensará patrimonialmente con resultados positivos y reservas existentes resultantes de otros ejercicios anteriores."

II.- Que las cuentas anuales, así como la memoria se han recogido en folios de papel común, impresos por ambas caras, numeradas en su lado derecho del 1 al 53, inclusive, no formulándose en los modelos normalizados al estar la sociedad acogida al Plan Sectorial de empresas inmobiliarias, y corresponden a las auditadas por "Braza, Gallo y Barrios Auditores S.L.", al estar la sociedad obligada a dicha verificación, y fueron firmadas por todos los administradores con cargos vigentes en



**EMUVIJESA**  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

el momento de la formulación, excepto por don Agustín Muñoz Martín quien según manifestó en el consejo de formulación de las cuentas, no las firmará al haberse abstenido en la votación, y por don Antonio Saldaña Moreno, por no encontrarse presente en dicho consejo de aprobación de formulación de las mismas.

III.- Que como consta en la transcripción se acordó aplicar el resultado (beneficio tras pago de impuestos) de la forma siguiente:

A remanente	0,00 €
A resultados negativos	- 2.042.139,87 €

IV.- Que las cuentas anuales se han formulado de acuerdo a lo establecido en el Plan General de Contabilidad de 2008 (R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre) y supletoriamente conforme a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobado por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 y que, conforme al artículo 257, 258, 261 y 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y por reunir durante dos ejercicios consecutivos los requisitos exigidos para ello (importe neto de cifra anual de negocios inferior a ocho millones de euros y número medio de trabajadores no superior a cincuenta), el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios de patrimonio neto del ejercicio y la memoria se han formulado en forma abreviada, por lo que no es preciso y no se ha elaborado ni estado de flujo de efectivos ni informe de gestión.

V.- Que a efecto de lo establecido por las disposiciones vigentes y según consta en la transcripción, el acuerdo fue adoptado por mayoría absoluta (14 votos a favor y 10 abstenciones) siendo el acta aprobada al término de la propia sesión por idéntica mayoría absoluta (14 votos a favor y 10 abstenciones correspondientes a los miembros reseñados del Grupo Popular (9) y a don Francisco Camas Sánchez que se había ausentado, conforme a lo dispuesto en el art. 80.2 del Reglamento Orgánico Municipal del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y art. 100.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales) siendo firmada por la Presidenta y la Secretaria de la Junta.

Y para que conste y surta efecto, expido el presente con el Visto Bueno de la Sra. Presidenta del Consejo de Administración, en Jerez de la Frontera, a diecinueve de julio de dos mil dieciséis.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA DEL CONSEJO  
DE ADMINISTRACIÓN

María del Carmen Sánchez Díaz  
D.N.I. 31.663.937-K

EL SECRETARIO DEL CONSEJO  
DE ADMINISTRACIÓN

Juan Ignacio Bitaubé Cortés  
D.N.I. 31.615.810-X

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.



NIF B-11831021  
Domicilio  
C/ Zaragoza, 38 Portal B-C 4ºC  
11405 Jerez de la Fra. (Cádiz)

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

### Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.



### Fundamentos de la opinión con salvedades

Tal y como se detalla en la nota 17 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2015 saldos deudores y acreedores con su Accionista Único y otras empresas vinculadas al mismo, por importe total, respectivamente, de 1.975.981,69 euros y 15.669.293,40 euros (1.737.217,32 euros y 14.426.154,06 euros al 31 de diciembre de 2014). A la fecha de este informe no hemos obtenido confirmación de dichos saldos ni hemos obtenido documentación suficiente de este ejercicio ni del anterior para evaluar su razonabilidad mediante la aplicación de otros procedimientos alternativos. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2014 incluyó una salvedad por esta cuestión.

La Sociedad no ha incluido la información exigida por los artículos 229 y 231 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, que regula que los administradores deberán comunicar al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad, al no haber recibido ninguna comunicación por parte de ningún consejero de la misma, en sentido positivo o negativo. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2014 incluyó una salvedad por esta cuestión.

Tal y como se muestra en la nota 5 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad recoge en inmovilizado en curso y anticipos un importe total de 4.704.607,03 euros al 31 de diciembre de 2015, que corresponden a costes de ejercicios anteriores de obras que no se encuentran en ejecución actualmente. Dichos costes, incluyen anticipos de suelo, gastos de proyectos y otros por importe total de 3.043.133,20 euros valorados al precio de adquisición o coste histórico, sin que se haya realizado ninguna valoración posterior de los mismos por parte de la Sociedad, que nos permita determinar el valor razonable de estos activos al 31 de diciembre de 2015.

### Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de "Fundamentos de la opinión con salvedades", las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. al 31 de diciembre de 2015, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.





NIF B-11831021  
Domicilio  
C/ Zaragoza, 38 Portal B-C 4ºC  
11405 Jerez de la Fra (Cádiz)

Párrafo de énfasis

Sin que implique introducir salvedades en la opinión, llamamos la atención sobre la nota 2.4 de la memoria abreviada adjunta, que indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la sociedad para continuar como empresa en funcionamiento.

Braza, Gallo y Barrios Auditores S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C. con el nº S1677

  
Juan José Fernández Braza

Jerez de la Frontera, a 8 de junio de 2016



IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Forma jurídica SA:   SL:

Otras:

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio:   Provincia:

Código postal:   Teléfono:

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	<input type="text" value="01041"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01040"/>	<input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text" value="01061"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01060"/>	<input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal:   (1)

Código CNAE:   (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="23,35"/>	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="20,00"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="4,00"/>

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text" value="04010"/>	<input type="text"/>
------------------------------------	----------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2015 (2)				EJERCICIO 2014 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="17"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="13"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="5"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="2"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2015 (2)				EJERCICIO 2014 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2015"/>	<input type="text" value="01"/>	<input type="text" value="01"/>	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2014"/>	<input type="text" value="01"/>	<input type="text" value="01"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2015"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2014"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:

Miles de euros:

Millones de euros:

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

n.º de personas contratadas ×  $\frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$



**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**  
**DE**  
**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.**  
**(EMUVIJESA)**  
**AL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**1**



**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (euros)**

ACTIVO	NOTAS RESUMIDAS	2015	2014	PASIVO	NOTAS RESUMIDAS	2015	2014
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>143.658.411,81</b>	<b>147.660.826,09</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>68.585.754,14</b>	<b>72.281.562,54</b>
I. Inmovilizado intangible	nota 7	0,00	0,00	A-1) Fondos propios	nota 10	2.319.472,08	4.420.700,02
5. Adquisiciones e intenciones		0,00	0,00	I. Capital		2.283.845,59	2.283.845,59
I. Capital escrivado				I. Capital escrivado		2.283.845,59	2.283.845,59
II. Inmovilizado material	nota 5	5.666.916,34	5.691.420,53	III. Reservas		256.689,74	315.137,31
1. Terrenos y construcciones		555.202,83	977.849,50	1. Legal y estatutarias		488.262,65	488.262,65
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		7.105,48	8.941,00	2. Otras reservas		-231.613,41	-172.515,34
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.704.607,03	4.704.607,03	V. Resultados de ejercicios anteriores		1.821.117,12	1.651.256,07
I. Permanente				I. Permanente		1.871.117,12	1.651.256,07
III. Inversiones inmobiliarias	nota 6	94.513.898,13	96.143.370,62	VII. Resultado del ejercicio		-2.042.129,87	169.861,06
2. Construcciones		94.513.898,13	96.143.370,62	A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	66.166.282,06	67.860.862,56
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	317.807,51	310.757,96	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>79.205.101,01</b>	<b>79.700.136,94</b>
2. Créditos a empresas		36.440,88	33.805,64	I. Provisiones a largo plazo		317.500,00	0,00
5. Otros activos financieros		281.366,63	271.952,32	4. Otras provisiones	nota 14	317.500,00	
VII. Activos por impuesto diferido		11.021,44	8.571,77	II. Deudas a largo plazo	nota 9	71.188.760,70	77.015.935,63
VIII. Deudas comerciales no corrientes	nota 9	43.155.978,39	45.506.705,17	2. Deudas con entidades de crédito		72.284.668,93	76.114.019,46
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>26.081.742,88</b>	<b>25.952.215,32</b>	5. Otros pasivos financieros		904.151,77	901.886,17
II. Existencias	nota 11	14.450.836,71	14.725.905,87	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	5.512.765,14	2.500.000,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	8.824.305,55	8.899.973,91	IV. Pasivos por impuesto diferido		186.075,17	204.204,36
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.299.675,96	2.314.797,12	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>21.538.499,54</b>	<b>21.614.938,00</b>
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		526.420,89	574.282,86	II. Provisiones a corto plazo	nota 14	26.861,70	154.751,28
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		1.773.255,07	1.800.516,26	2. Otras provisiones		26.861,70	154.751,28
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	524.308,63	489.467,79	III. Deudas a corto plazo	nota 9	10.697.854,11	8.322.718,41
4. Personal		6.956,11	16.540,39	2. Deudas con entidades de crédito		10.038.924,30	7.521.273,35
5. Activo por impuesto corriente		4.631,17	8.644,76	5. Otros pasivos financieros		658.929,81	801.445,06
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		5.988.717,68	6.010.577,65	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	7.480.984,53	9.250.610,33
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	1.014.625,98	810.702,45	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	3.752.799,20	3.913.858,68
2. Créditos a empresas		1.014.625,98	810.702,45	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
VI. Periodificaciones a corto plazo		36.498,38	62.900,00	3. Acreedores varios		587.328,37	662.046,81
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 9	1.757.475,26	1.483.332,99	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		433.430,46	452.791,47
1. Tesorería		1.757.475,26	1.483.332,99	7. Anticipos de clientes		51.496,64	123.474,67
2. Otros activos líquidos equivalentes				<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>199.749.354,69</b>	<b>173.643.641,27</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>199.749.354,69</b>	<b>173.643.641,27</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>199.749.354,69</b>	<b>173.643.641,27</b>

2

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (euros)**



**A) OPERACIONES CONTINUADAS**

1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 39	3.720.844,31	3.784.699,05
a) Ventas		48.235,54	132.610,82
b) Prestaciones de servicios		3.672.608,77	3.652.088,23
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-275.069,16	-20.528.817,66
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	nota 5	0,00	20.243.774,46
b) Transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias			20.243.774,46
4. Aproximamientos		-310.048,55	-357.996,90
c) Trabajos realizados por otras empresas		-310.048,55	-357.996,90
5. Otros ingresos de explotación		458.241,31	788.951,87
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	458.241,31	788.951,87
6. Gastos de personal		-1.269.001,69	-1.510.238,35
a) Sueldos, salarios y asimilados		-994.607,64	-1.228.285,70
b) Cargas sociales	nota 13	-274.394,05	-281.952,65
7. Otros gastos de explotación	nota 13	-3.255.078,91	-2.292.507,53
a) Servicios exteriores		-1.321.944,77	-1.244.766,90
b) Tributos		-909.953,70	-593.413,50
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.023.180,44	-454.327,13
8. Amortización del Inmovilizado	nota 5,6,7	-1.832.269,19	-1.619.503,82
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.612.709,69	1.609.709,69
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		319.725,18	-62.623,87
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	303.832,54	-61.317,04
b) Resultados por enajenaciones y otras		15.892,64	-1.306,83
13. Otros resultados	nota 13	-41.460,88	-33.728,86
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>-871.407,89</b>	<b>21.718,08</b>
14. Ingresos financieros		1.163.831,95	2.637.965,98
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		60.115,20	1.427.165,08
b2) De terceros		60.115,20	1.427.165,08
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	1.103.716,75	1.210.800,90
15. Gastos financieros		-2.337.013,60	-2.487.907,84
b) Por deudas con terceros		-2.337.013,60	-2.487.907,84
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-1.173.181,65</b>	<b>150.058,14</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-2.044.589,54</b>	<b>171.776,22</b>
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	2.449,67	-1.915,17
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>-2.042.139,87</b>	<b>169.861,05</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones Interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	nota 3	<b>-2.042.139,87</b>	<b>169.861,05</b>

3

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2018	NOTAS de la MEMORIA	2018	2017
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-2.042.139,87	169.861,05
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	11.031.725,99
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-59.088,07	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo		0,00	-33.095,18
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto</b>		-59.088,07	10.998.630,81
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-1.612.709,69	-1.609.709,69
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo		18.129,19	4.829,10
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		-1.594.580,50	-1.604.880,59
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		-3.695.808,44	9.563.611,27

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO												
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.747.539,33	0,00	-3.096.283,76	0,00	0,00	58.467.112,34	62.717.951,31
I. Ajustes por cambios de criterio 2012 y anteriores												0,00
II. Ajustes por errores 2012 y anteriores												0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2014	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.747.539,33	0,00	-3.096.283,76	0,00	0,00	58.467.112,34	62.717.951,31
I. Total ingresos y gastos reconocidos								169.861,05			9.393.750,27	9.563.611,27
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital												0,00
2. (-) Reducciones de capital												0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto												0,00
4. (-) Distribución de dividendos												0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)												0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios												0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios												0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.096.283,76	0,00	3.096.283,76	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización												0,00
2. Otras variaciones						-3.096.283,76		3.096.283,76				0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.611.256,07	0,00	-169.861,05	0,00	0,00	67.860.862,54	72.281.562,58
I. Ajustes por cambios de criterio 2014												0,00
II. Ajustes por errores 2014												0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.611.256,07	0,00	-169.861,05	0,00	0,00	67.860.862,54	72.281.562,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-59.068,07		-2.042.139,87			-1.594.580,50	3.695.808,44
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital												0,00
2. (-) Reducciones de capital												0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto												0,00
4. (-) Distribución de dividendos												0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)												0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios												0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios												0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	169.861,05	0,00	-169.861,05	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización												0,00
2. Otras variaciones						169.861,05		-169.861,05				0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	2.283.845,59	0,00	0,00	256.669,24	0,00	4.821.117,12	0,00	-2.042.139,87	0,00	0,00	66.266.282,04	68.985.754,14

5



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

**Memoria abreviada correspondiente al  
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre  
de 2015**

## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 25 de noviembre de 1991, teniendo su domicilio social en Jerez de la Frontera, Calle Curtidores, 1, y siendo su único accionista el Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Con fecha 15 de Noviembre de 2000 la Junta General de Accionistas acordó modificar la denominación de la Sociedad por la actual así como su objeto social en los siguientes términos:

Su objeto social es el siguiente:

La gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro tipo de uso autorizado que comprenderá:

- ✓ El planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos.
- ✓ La promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, tanto de nueva planta como de rehabilitación.
- ✓ La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas, edificios y locales.
- ✓ Administrar, conservar, mejorar, e inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación, Ayuntamiento, Gerencia Municipal de Urbanismo o cualquier otra persona jurídica o física.
- ✓ Gestionar los programas de construcción, promoción, rehabilitación y autoconstrucción de inmuebles propios y ajenos.

La Sociedad actuará en proyectos de interés público y con total respeto a los principios de la libre competencia, en el marco de los principios económicos y sociales consagrados en la Constitución y en la legislación comunitaria.

En la actualidad su actividad se centra en la promoción de viviendas, de protección oficial para su venta, la construcción y alquiler de viviendas en régimen especial, la ejecución de programas de rehabilitación y la promoción pública.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

### **2.1. Imagen fiel**

Las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, especialmente lo establecido en el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas anuales abreviadas adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de Inmobiliario que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, B.O.E. 5 de enero de 2005.

### **2.2. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.**

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En la información incluida en las cuentas anuales abreviadas se han utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que han sido realizados por la Dirección de la entidad y ratificadas por su Administradores. Dichas estimaciones, que se encuentran detalladas en las notas correspondientes, se refieren fundamentalmente a: pérdidas por deterioro, vida útil de los activos, valor razonable activos no cotizados, cálculo provisiones, etc.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

### **2.3. Comparación de la información.**

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2015, las correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, sin embargo, se procedió a adjudicar, mediante procedimiento negociado, las auditorías de los ejercicios 2014, 2015 y 2016. En este sentido, tanto las cuentas del ejercicio 2014 como las del 2015 se encuentran auditadas.

### **2.4. Empresa en funcionamiento.**

La situación actual del mercado inmobiliario y financiero, así como el retraso en la entrada en vigor del nuevo Plan de Vivienda, estatal y autonómico, la fuerte carga financiera de la empresa, el retraso en el cobro de subvenciones por parte de las administraciones y el incremento en el índice de morosidad de nuestros inquilinos, pueden poner en peligro la continuidad del modelo de autofinanciación, sin apoyo del grupo municipal, aplicado desde la constitución de la empresa. En la actualidad existen préstamos vencidos, estando en conversaciones con algunas de las entidades financieras para llegar a acuerdos de refinanciación, reducciones y daciones en pago.

En este sentido durante el año 2015 ha existido apoyo municipal, mediante la entrega de anticipos no presupuestarios, por importes de 813.000 euros para el pago de nóminas y vencimientos de préstamos y transferencia municipal por importe de 155.000 euros abonados en 2016.

En relación con las entidades financieras, la situación de las deudas vencidas es la siguiente:

#### **ICO**

En la actualidad nos financia 23 promociones terminadas en alquiler, que suman un total de 1095 viviendas y un préstamo nominal de 60.650.853,01 euros.

Las promociones de alquiler, para hacer viable este tipo de actuaciones sociales, y poder mantener unas rentas bajas, están subsidiadas con ayudas del Estado y de la Junta de Andalucía, dentro de sus Planes de Vivienda. Cabe reseñar que las subsidiaciones estatales se descuentan directamente de las cuotas de préstamos que tenemos que pagar al ICO de forma semestral por la propia entidad financiera, mientras que las subsidiaciones autonómicas tenemos que adelantarlas al ICO, hasta que la Junta de Andalucía nos abona dicho importe.

Cabe reseñar, a este respecto, que las cuotas de los préstamos a los que van destinados dichas subsidiaciones habían sido abonadas por esta entidad hasta 2011 inclusive, financiando así la

parte que corresponde a la Junta de Andalucía. La situación hasta ahora del mercado inmobiliario, posibilitaba hacer frente a dichos pagos, con la utilización de fondos procedentes de promociones en venta y por la propia actividad de construcción de nuevas promociones. Sin embargo, la situación actual de falta de financiación de nuevas promociones, serias dificultades en la venta de las ya existentes, así como las bajas rentas que se aplican a este tipo de promociones de integración social y su índice de morosidad, hacen imposible el adelanto, por parte de esta entidad de las subsidiaciones de la Junta de Andalucía, que, por más, *hacían viable este tipo de actuaciones sociales*. Las consecuencias de dicho impago van desde perder las subsidiaciones hasta la ejecución de las hipotecas (con devolución de las ayudas recibidas) por parte de las entidades financieras.

Es por ello, por lo que solicitamos al ICO, nuestra principal entidad financiera de viviendas de integración social, la posibilidad de descontar en las cuotas semestrales de los préstamos que tenemos con ellos (actualmente 23 promociones en alquiler), las subsidiaciones de la Junta de Andalucía a que tenemos derecho según la legislación vigente. Estas subsidiaciones hacen que la cuota que tiene que pagar EMUVIJESA oscile entre el 0% al 20% de la cuota.

Hay que recordar que las subsidiaciones del Estado, el ICO las descuenta ya directamente de las cuotas, y lo que solicitamos es que, igualmente, descuenta las subsidiaciones de la Junta de Andalucía. Por ello, el 26 de mayo de 2011, se firmó ante notario escritura pública en la que se confería poder especial a favor del ICO para la cobranza del importe de las subsidiaciones de los préstamos hipotecarios concedidas por la Junta de Andalucía. La Junta de Andalucía tiene conocimiento de dicha cesión, habiendo bastantado la escritura de poder con fecha 21 de julio de 2011, por lo que los pagos de las subsidiaciones por parte de la Junta se harán a favor del ICO a partir de 2012.

Ante esta situación, EMUVIJESA procedió a partir del primer semestre de 2012 a pagar solamente la parte de la cuota que corresponde al promotor, descontando unilateralmente las ayudas autonómicas que le corresponden. Asimismo, con la retención, por parte del ICO de una disposición de préstamo de Cerrofruto II por importe de 1.600.414,79 euros el 18 de diciembre de 2013, a partir del segundo semestre de 2013, EMUVIJESA no ingresa en el ICO ninguna cantidad por entender, que con este importe y la cesión de las subsidiaciones, existe un saldo a nuestro favor, según recoge el cuadro adjunto:



PROMOCION	IIR PRESTAMO	SUBVENCIONES PENDIENTES DE COBRO DE LA FUENTA				DEUDA CON ICO							SALDO		
		2013	2014	2015	TOTAL	25-13	15-14	25-14	15-15	31/12/2015	DEHORAS 31/12/14	DEHORAS AÑO 15		DEUDA 31/12/15	
CEPROFALTO	06-07-0215-05-000		88.833,00	71.443,51	111.179,51	0,00	0,00	38.833,00	38.833,00	34.606,51	0,00	2.483,17	114.739,50	-2.483,17	
CEPROFALTO II	06-07-0215-03-000		189.126,34	543.126,26	292.645,10	0,00	0,00	74.491,25	74.491,25	24.401,25	68.625,00	1.765,50	626.744,20	-52.129,41	
EL PORTAL	06-07-0215-02-000		81.431,80	81.765,14	81.765,14	154.382,08	26.554,04	30.682,57	30.682,57	30.560,24	0,00	484,70	135.924,25	1.237,75	
NUOVA 15-15	06-05-0215-03-000		24.598,14	24.598,15	24.598,15	73.770,64	0,00	0,00	5.142,74	13.700,59	16.568,77	0,00	798,03	43.600,95	31.177,71
UEN NAZARIT	06-05-0215-02-000		118.379,80	118.379,81	118.379,81	335.121,42	0,00	0,00	75.942,13	90.961,11	83.537,90	0,00	11.661,81	310.536,00	4.540,11
BARBERA A3	06-05-0215-01-000		186.028,40	186.028,47	186.028,47	408.060,42	0,00	0,00	103.439,01	103.439,01	93.763,77	0,00	8.555,99	310.103,76	98.083,64
PICADUR	06-02-0215-03-000				96.818,54	96.818,54	0,00	0,00	48.368,27	48.368,27	0,00	2.214,83	96.818,54	-2.214,83	
PICADUR	06-02-0215-07-000				126.721,48	126.721,48	0,00	0,00	62.888,07	63.812,41	0,00	2.317,81	126.438,32	-2.317,81	
ABACED	06-02-0215-04-000				52.725,14	52.725,14	0,00	0,00	26.773,15	26.773,15	0,00	1.227,48	54.774,42	-1.029,48	
MURILLO	06-02-0215-09-000				49.633,00	49.633,00	0,00	0,00	22.826,52	22.826,52	0,00	1.046,52	46.699,52	-1.046,52	
SOLARCANITO	06-04-0215-09-000		73.029,74	71.636,20	71.636,20	216.464,20	0,00	0,00	54.887,52	54.889,82	22.091,12	0,00	4.526,71	305.999,89	50.468,17
ALVARREARIZ	06-04-0215-08-000		114.939,04	111.584,81	113.892,14	340.305,03	0,00	0,00	85.418,14	85.418,14	0,00	8.336,17	177.815,03	161.026,18	
COMOPANCO2	06-04-0215-03-000		85.963,21	85.000,12	85.818,14	306.547,17	0,00	0,00	26.713,76	26.713,76	0,00	2.181,84	55.600,48	50.977,84	
JEREZ 13	06-04-0215-05-000		10.644,78	10.556,14	10.740,10	32.542,01	0,00	0,00	8.053,09	8.053,09	0,00	877,97	18.799,10	15.372,70	
JANAMA	06-04-0215-07-000		30.896,23	29.870,03	30.391,32	90.948,12	0,00	0,00	22.794,24	22.794,24	0,00	1.861,75	47.400,21	41.618,14	
CEVISA	06-04-0215-04-000		15.204,23	14.284,01	13.744,10	41.428,27	0,00	0,00	11.479,22	11.479,22	0,00	814,01	29.304,42	21.811,62	
PALMA	06-04-0215-01-000				12.963,96	12.963,96	0,00	0,00				67,00	67,00	11.906,91	
RAMBLA 14	06-04-0215-06-000				24.257,68	24.257,68	0,00	0,00	12.038,13	12.218,13	0,00	120,20	24.777,96	-520,28	
NUOVA 20	06-04-0215-03-000		13.854,21	13.432,10	13.702,38	40.589,08	0,00	0,00	11.736,77	11.736,77	0,00	961,88	24.133,41	22.470,66	
IRANCO	06-02-0215-01-000				117.790,25	117.790,25	0,00	0,00	68.942,81	69.884,01	0,00	2.861,96	140.828,01	-2.861,96	
LIBERTAD 10B	06-02-0215-02-000				711.775,12	711.775,12	0,00	0,00	104.911,14	106.421,94	0,00	4.461,81	215.628,90	-4.461,81	
NUOVA 16	06-04-0215-06-000		5.467,18	5.185,78	5.274,41	15.825,34	0,00	0,00				77,25	15.868,01	15.868,01	
ANMAS	06-06-0215-01-000				104.505,68	104.505,68	0,00	0,00	18.907,21	80.704,11	80.704,11	0,00	2.957,31	145.172,97	-38.672,00
		612.275,52	622.134,12	1.667.476,07	2.102.885,71	29.554,04	181.188,87	163.064,82	164.179,42	795.799,81	2.415,71	68.834,94	2.637.545,89	466.242,52	

### Caixabanc

Con esta entidad disponemos de un préstamo para la adquisición de suelo al Ayuntamiento en Pozoalbero por importe de 1.779.651,20 euros. En este caso se firmó con esta entidad un préstamo al promotor para la ejecución de 144 viviendas en venta de régimen general.

10

Sin embargo, las exigencias de Cajasol al Ayuntamiento, obligaron a cancelar el préstamo al promotor para firmar un préstamo de suelo en julio de 2011, con vencimiento a 10 años y con pagos trimestrales de unos 60.000 euros. En este caso, tampoco existe contrapartida de ingresos para hacer frente a dicho pago. Actualmente se está en negociaciones para que el Ayuntamiento recupere el suelo haciéndose cargo de la deuda con Caixabanc, situación que está exigida por la entidad financiera y cuyo importe en mora desde julio de 2013 asciende a 581.400 euros (capital+intereses) y un cálculo de intereses de demora de 164.825 euros al cierre del ejercicio 2015.

### Banco Sabadell

Asimismo, se está en conversaciones con Banco Sabadell para cancelar el préstamo que mantenemos con ellos, por importe de 2.608.695,63 de euros, a 31 de diciembre al corriente en el pago, mediante la entrega de diversos locales de EMUVIJESA y con otras propiedades de Ayuntamiento.

Por otra parte, y dada la vertiente social que tiene la empresa, se está estudiando la posibilidad de poner en carga, mediante el pago por parte del Ayuntamiento, de servicios ofrecidos por EMUVIJESA dentro de su objeto social, así como una gestión más eficiente de la morosidad de nuestros clientes de alquiler y que permitan la posibilidad de autofinanciarnos y poder hacer frente a nuestras obligaciones de pago y, en este sentido, se han elaborado las cuentas en base al principio de empresa en funcionamiento.

## **2.5. Agrupación de partidas.**

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria, en el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

11

## **2.6. Elementos recogidos en varias partidas.**

Los posibles elementos recogidos en varias partidas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria, en el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha recogido elemento alguno en varias partidas.

## **2.7. Cambios en criterios contables.**

No se han producido cambios en los criterios contables. A 31 de diciembre de 2015 se ha procedido a traspasar a inversiones inmobiliarias el importe del coste de las existencias de las viviendas, inicialmente destinadas a la venta, y que actualmente se obtienen rentas de alquiler o se están ofreciendo en alquiler con opción de compra. Dicho traspaso de existencias a inversiones es inmobiliarias está motivado por que durante el último año no se ha ejercido ninguna opción de compra de las viviendas que se encuentran en dicho régimen.

## **2.8. Corrección de errores.**

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio, correspondientes a ejercicios anteriores.

## **3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	2015	2014
Cuenta de pérdidas y ganancias	-2.042.139,87	169.861,05
Total	-2.042.139,87	169.861,05

Aplicación	2015	2014
A remanente		169.861,05
A resultados negativos	-2.042.139,87	
Total	-2.042.139,87	169.861,05

#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

##### 4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

### Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 4 años.

### **4.2. Inmovilizado material.**

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Maquinaria	5	20%
Utillaje		
Otras Instalaciones	5	20%
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4	25%

La Sociedad considera que las construcciones que destina a arrendamiento se registran en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" del Inmovilizado material hasta su puesta en explotación en que pasan a "Inversiones Inmobiliarias"

#### **4.3. Inversiones Inmobiliarias.**

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

14

La Sociedad registra, durante el trascurso de las obras de construcción, los costes incurridos en las promociones en Régimen Especial de Arrendamiento incluidas en el inmovilizado como "Inmovilizado en curso y anticipos" con cargo al epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias y los costes previstos de incurrir por obras terminadas se recogen en una provisión para terminación de obras, registrando por la suma de ambos importes un ingreso en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" del haber de la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio. A la finalización de las obras se realiza un traspaso de "Inmovilizado material" a "Inversiones Inmobiliarias".

#### **4.4. Arrendamientos.**

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros: Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### **4.5. Instrumentos financieros.**

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

#### 4.5.1. Inversiones financieras a largo plazo

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados: la Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi en su totalidad a inversiones financieras en capital, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro con vencimiento inferior a tres meses

#### 4.5.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

#### 4.5.3. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
- Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

#### 4.5.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

- La Sociedad está expuesta a las fluctuaciones que se produzcan en los tipos de cambio de los diferentes países donde opera. Con objeto de mitigar este riesgo, se sigue la práctica de formalizar, sobre la base de sus previsiones y presupuestos, contratos de cobertura de riesgo en la variación del tipo de cambio cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.
- Del mismo modo, mantiene una exposición al tipo de cambio por las variaciones potenciales que se puedan producir en las diferentes divisas en que mantiene la deuda con entidades financieras, por lo que realiza coberturas de este tipo de operaciones cuando las perspectivas de evolución del mercado así lo aconsejan.
- Por otro lado, se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. Al cierre del ejercicio se han valorado los contratos en vigor comparando, para cada contrato individualmente considerado, el precio pactado con la cotización de cada divisa y, en su caso, con el tipo de interés de referencia a la fecha de cierre, reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados.

#### 4.5.5. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.



- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

#### **4.6. Existencias.**

La Sociedad valora sus existencias al coste de adquisición, o coste de producción o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; los costes de derribo de las edificaciones existentes así como los de desescombro y cerramiento de solares; el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle y los gastos de parcelación y los gastos financieros.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, la totalidad de terrenos y solares, de promociones destinadas a la venta, se clasifican dentro del activo circulante (en el epígrafe de "materias primas y otros aprovisionamientos") cuando el periodo de construcción excede del ciclo normal de explotación de la Sociedad. No obstante los productos en curso y productos terminados se distinguen en función de que el ciclo de producción sea a largo plazo o a corto plazo.

Siguiendo lo establecido por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, una vez iniciada la construcción la Sociedad incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Los edificios en construcción y los edificios construidos se hallan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados exclusivamente por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas, siempre que el período de construcción sea superior a 12 meses. Asimismo, se incluyen los costes que se prevén incurrir en obras ya terminadas y cuyo importe se registra en una provisión para terminación de obras. Los terrenos, solares y edificaciones que la Sociedad decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado material al precio de adquisición o coste de producción, contabilizándose el correspondiente ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros activables se recogen en cuentas del grupo 60 y no en la partida de gastos financieros, donde sólo se incluyen los no activables.

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia registra las provisiones necesarias con objeto de minorar el coste de sus existencias, básicamente garajes, a su posible valor de realización.

Por otra parte, en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" se registran, básicamente, los costes pendientes de incurrir por reparaciones a realizar en promociones entregadas, los costes pendientes de incurrir en obras ya concluidas y las pérdidas previstas de promociones que aún no se han entregado.

Las dotaciones por deterioro que se han dotado en existencias, corresponden a las correcciones derivadas de una tasación por tasador externo de solares, locales y garages.

#### **4.7. Préstamos hipotecarios subrogables**

La Sociedad recoge en los epígrafes de Deudas con entidades de créditos los préstamos hipotecarios obtenidos para la financiación de la construcción de sus promociones inmobiliarias. Dichos préstamos son subrogables por los futuros compradores de viviendas.

La Sociedad clasifica el importe dispuesto de dichos préstamos a corto plazo o largo plazo en función de la fecha previsible de subrogación por los clientes.

#### **4.8. Impuestos sobre beneficios.**

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### **4.9. Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

### Ingresos por ventas

La Sociedad sólo contabiliza los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La Sociedad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Se presumirá que no se ha producido la citada transferencia, cuando el comprador posea el derecho de vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de recomprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.
- b) La empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni retiene el control efectivo de los mismos.
- c) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- d) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción, y
- e) Los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

20

### Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocerán cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

En consecuencia, sólo se contabilizarán los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están entregados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Clientes por venta y prestación de servicios" de activo del balance de situación adjunto, distinguiendo si corresponden a prestaciones de clientes y prestaciones a largo plazo o a corto plazo en función de la fecha prevista de entrega.

#### **4.10. Provisiones y contingencias.**

##### Provisiones para terminación de obras

La Sociedad incluye en el epígrafe de "Provisiones a corto plazo" del pasivo de balance los costes que se prevén incurrir en obras ya terminadas y cuyo importe se registra en una provisión para terminación de obras.

##### Provisiones para pensiones y obligaciones similares

El actual convenio firmado en noviembre de 2014, no recoge aportaciones para pensiones ni obligaciones similares.

##### Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la entidad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

21

#### **4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir se dota de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

#### **4.12. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.**

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus

servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

Durante el año 2014 se ha procedido al despido de dos trabajadores, por causas económicas, contabilizándose en este ejercicio el importe de las indemnizaciones que han recibido.

#### **4.13. Subvenciones, donaciones y legados.**

Las subvenciones, donaciones y legados se consideran no reintegrables, y por tanto forman parte del patrimonio neto, cuando exista un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, donación o legado a favor de la empresa, se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión y no existan dudas razonables sobre la recepción de las mismas. Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valorarán por el valor razonable del importe concedido y las de carácter no monetario por el valor razonable del bien recibido, ambos en el momento del reconocimiento.

Cuando se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. En este caso nos encontramos con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las viviendas en alquiler; la parte de subsidiación que corresponde a los intereses, se imputa a ingresos del ejercicio en que se contabilizan esos intereses como gastos.

Cuando se concedan para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficit de explotación se imputarán como ingresos del ejercicio en que se concedan. En este caso nos encontramos con las subvenciones del 50% de las rentas de las viviendas destinadas a integración social.

Cuando se concedan para adquirir activos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias, se imputarán como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización efectuada en ese período para los citados elementos. En este caso nos encontramos con las subvenciones del MOPTMA para la construcción de viviendas en alquiler y con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las mismas viviendas, en la parte que corresponde a capital.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de acuerdo a lo aprobado en el Real Decreto 119/1992, de 7 de Julio, y en el Real Decreto 51/1996, de 6 de Febrero, concede subvenciones a fondo perdido a promotores de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler equivalentes al importe que resulta de la amortización del principal más intereses incluido los de carencia del préstamo cualificado con el que se financia la actuación protegible. Los importes concedidos en concepto de subvención de la amortización del préstamo cualificado se registran con abono al epígrafe de Subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas. Por su parte, los importes concedidos en concepto de subvención de los intereses de los préstamos cualificados se registran, como subvención de explotación en los ejercicios en los que se devengan los correspondientes gastos.

Adicionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, al amparo del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, subvenciona, con cargo a sus presupuestos, al promotor de viviendas de protección oficial en régimen especial

de alquiler con una cantidad equivalente al 15% del precio de venta de las viviendas o 25% del precio si las viviendas en alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados. Si la suma del importe del préstamo cualificado para la promoción y de el importe recibido por este concepto excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo. Los importes concedidos por este tipo de subvenciones se registran con abono al epígrafe de subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas.

#### **4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de registro y valoración 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

## **5. INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros				Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 31/12/2014	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	307.793,00	1.000,31			308.793,31
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,00				4.704.607,00
	0,00				0,00
<b>Total coste</b>	<b>6.259.155,05</b>	<b>1.000,31</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.260.155,36</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Terrenos y construcciones	268.885,55	22.666,67			291.552,22
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	298.849,23	2.837,83			301.687,06
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>567.734,78</b>	<b>25.504,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>593.239,28</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>5.691.420,27</b>				<b>5.666.916,08</b>

	Euros				Saldo al 31/12/2014
	Saldo al 31/12/2013	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
<b>Coste:</b>					
Terrenos y construcciones	1.246.755				1.246.755
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	307.793				307.793
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607				4.704.607
	0				0
<b>Total coste</b>	<b>6.259.155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.259.155</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Terrenos y construcciones	246.219	22.667			268.886
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	296.068	2.781			298.849
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>542.287</b>	<b>25.448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>567.735</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>5.716.868</b>				<b>5.691.420</b>

Del detalle anterior del 2015, el valor de construcción y del terreno de los inmuebles, asciende a 1.133.333,17 euros y 113.421,88 euros, respectivamente.

En el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" la sociedad recoge las inversiones realizadas en solares, proyectos, impuestos y otros costes en relación con posibles futuras promociones que

una vez finalizadas se considerarán Inversiones Inmobiliarias. En concreto se tiene la propiedad de los solares de Agrimensor, Sector 30, Puertas del Sur 2H2 y El Portal 2, mientras que las otras actuaciones en San Juan de Dios 2, Marcelo Villalobos, Avenida de la Libertad y San Juan de Dios 3, los importes recogidos representan anticipos sobre suelo (San Juan de Dios) y costes incurridos en proyectos, licencias e impuestos fundamentalmente. Actualmente, y una vez finalizada las obras de Cerrofruto II, no se encuentra en ejecución ninguna obra. El detalle de lo recogido en este epígrafe es el siguiente:

Promoción	Anticipos totales	Detalle de anticipos				
		Suelo	Ant.suelo	Proyectos	Otros gtos	
Agrimensor	274.171,06	156.719,71		47.096,00	70.355,35	
Sector 30	1.097.392,54	836.987,37		227.864,17	32.541,00	
San Juan de Dios 2	909.762,70		461.387,00		448.375,70	
Marcelo Villalobos	241.835,36			165.788,06	76.047,30	
Ptas Sur 2H2	595.969,43	454.742,58		118.179,78	23.047,07	
Avda Libertad	902.091,27			398.200,00	503.891,27	
San Juan de Dios 3	470.360,50			44.483,68	425.876,82	
El Portal 2	213.024,17	213.024,17			0,00	
		<b>4.704.607,03</b>	<b>1.661.473,83</b>	<b>461.387,00</b>	<b>1.001.611,69</b>	<b>1.580.134,51</b>

25

El coste del inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre es el siguiente:

	2015	2014
Instalaciones	38.300,78	38.301,00
Utillaje	265,53	265,53
Mobiliario y enseres	187.905,01	186.666,23
Equipos para proceso de información	79.049,96	78.846,00
Otro inmovilizado	11.248,15	7.827,18
	<b>316.769,43</b>	<b>311.905,94</b>

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones vidas útiles y métodos de amortización.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones materiales se han constituido garantías reales (ver nota 9.2), en concreto sobre los solares Agrimensor y Sector 30.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.



## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros				Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 31/12/2014	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
<b>Coste:</b>					
Terrenos	14.114.615,67			244.325,91	13.870.289,76
Construcciones	98.913.335,86			1.089.141,63	97.824.194,23
	0,00				0,00
<b>Total coste</b>	<b>113.027.951,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.333.467,54</b>	<b>111.694.483,99</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	13.725.566,09	1.806.764,59		406.302,31	15.126.028,37
					0,00
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>13.725.566,09</b>	<b>1.806.764,59</b>	<b>0,00</b>	<b>406.302,31</b>	<b>15.126.028,37</b>
<b>Correcciones de valor por deterioro:</b>					
Construcciones	3.159.014,82			1.104.447,43	2.054.567,39
<b>Total correcciones de valor por deterioro</b>	<b>3.159.014,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.104.447,43</b>	<b>2.054.567,39</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>96.143.370,62</b>				<b>94.513.888,23</b>

	Euros				Saldo al 31/12/2014
	Saldo al 31/12/2013	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
<b>Coste:</b>					
Terrenos	11.247.778		3.115.045	248.208	14.114.616
Construcciones	82.864.939		17.128.729	1.080.332	98.913.336
	0				0
<b>Total coste</b>	<b>94.112.717</b>	<b>0</b>	<b>20.243.774</b>	<b>1.328.540</b>	<b>113.027.952</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	12.573.620	1.594.055		442.109	13.725.567
					0
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>12.573.620</b>	<b>1.594.055</b>	<b>0</b>	<b>442.109</b>	<b>13.725.567</b>
<b>Correcciones de valor por deterioro:</b>					
Construcciones	3.984.128	172.178		997.292	3.159.014
<b>Total correcciones de valor por deterioro</b>	<b>3.984.128</b>	<b>172.178</b>	<b>0</b>	<b>997.292</b>	<b>3.159.014</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>77.554.969</b>				<b>96.143.371</b>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

La sociedad procede sistemáticamente a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal al 2% anual, excluyendo los terrenos. Dicho porcentaje también se ha aplicado a partir de este año, tras la incorporación al inmovilizado desde existencias el 31 de diciembre de 2014, de las viviendas que estaban alquiladas procedentes de las promociones, inicialmente destinadas a la venta y a la que se facilita su acceso a través del alquiler con opción de compra, de Casas del Salado, Calipso, Dédalo, Los Olivos y Torrejera.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las provisiones necesarias para cubrir las posibles pérdidas a incurrir en relación con los compromisos adquiridos de transmitir las 181 viviendas de la promoción en régimen especial de alquiler Vallesequillo II en el año 2013 a los actuales arrendatarios, sin que se determinara el precio de la venta. Para ello, anualmente se ha estado dotando la provisión necesaria para cubrir linealmente el valor neto contable del inmueble en el momento de la venta. Habiendo transcurrido los 20 años, se decidió transmitir al precio de lo abonado como alquiler hasta la fecha las viviendas que estuvieran al corriente en el pago de las rentas y cuyo contrato estableciera la fecha de transmisión en el año que corresponda. Por ello, en 2014, se ha procedido año a revertir provisiones por importe de 110.861,19 euros, correspondiente a aquellas viviendas que se van a entregar en ejercicios futuros y por el importe de las amortizaciones que quedan pendiente de dotar hasta dichas fechas, para que a la fecha de la entrega figuren con valor cero en la contabilidad.

Asimismo la Sociedad venía dotando una provisión anual para cubrir las posibles pérdidas a incurrir en relación con los contratos de alquiler con opción de compra a 10 años de la promoción de 28 viviendas en calle Lechuga. Dado que en el año 2014 se ha procedido a cambiar los contratos de alquiler y la opción de compra, para volverla a fijar en otros 10 años, y ante el valor en uso estimado, se ha procedido a valorar, mediante tasación externa, las viviendas, lo que ha provocado una reversión de 137.968,35 euros.

En relación con las promociones en régimen de alquiler de VPO, el valor de mercado, que según se fija en las calificaciones provisionales y definitivas es para este año de 1.307,55 euros por metro cuadrado útil, como precio máximo de venta, supera el valor contable. Asimismo, se procedió el año anterior a calcular el valor en uso de tales viviendas, tasándose sólo aquella que reflejaba un valor inferior al de la contabilidad. Se trata de la promoción de calle Lechuga.

La Sociedad tiene cedido por un período inicial de 5 años renovables, determinados locales, viviendas y mobiliario sin contraprestación alguna, ascendiendo el valor de coste de dichos inmuebles a 2.587.171,94 euros (véase nota 8). A la finalización del período de cesión, algunas se han renovado tácitamente por el mismo periodo. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá reconocerse en una partida de reservas las posibles pérdidas por deterioro. El importe que se desdotó durante al año 2010 fue de 1.803.909,8 euros. Asimismo, se ha procedido a hacer facturas de autoconsumo de servicios por el importe de la amortización, procediéndose al ingreso de la cuota de IVA que corresponde en Hacienda. En relación con dichos locales y en base a la tasación externa se han revertido este año 115.895,7 euros por diferencias de valoración actual.

Igualmente, la sociedad ha procedido a revertir 49.968,49 euros en relación a la tasación realizada este año de los 9 locales alquilados al Ayuntamiento en Forum Chapin.

En relación a las promociones de VPO destinadas al alquiler no se ha dotado provisión alguna, ya que el precio máximo al que se pueden vender, según la legislación vigente en materia de VPO, es superior al coste contable. Asimismo, en la mayoría de los casos, el valor actualizado de las rentas futuras es superior a dicho coste contable.

Los tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se da son viviendas y locales destinados a alquiler.

El Movimiento de las provisiones de inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/15	DOTACION AÑO 2015	APLICACIÓN AÑO 15	VENTAS 2015	PROV ACUM 31/12/15
	DOTAC	APLIC	ACUMUL					
ENTREGA VALLESEQ	5920,0/692.0080	7920,0	2920,0	2.319.779,64			800.614,89	1.519.164,75
LOFT LECHUGA	6920,0	7920,0	2920,0	137.968,35		137.968,35		0,00
LOCALES FORUM DIPUTACION	6920,0	7920,0	2920,0	460.079,65		49.968,49		410.111,16
LOCALES PRECARIO	6920,0	7920,0	2920,0	241.187,17		115.895,70		125.291,47
				<b>3.159.014,81</b>	<b>0,00</b>	<b>303.832,54</b>	<b>800.614,89</b>	<b>2.054.567,38</b>

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

28

Promoción	Euros		Promoción	Euros	
	Solar	Construcción		Solar	Construcción
Justicia	27.917	326.455	Locales precario sin UUHH	231.423	2.085.698
Pozuelo	142.032	568.120	Palma	24.488	822.543
Barrera 29	114.421	464.256	Cristal	75.207	764.082
Barrera 30	141.562	569.396	Pavia	147.986	1.848.534
Barrera 52	247.256	993.889	Zahara	163.131	1.425.493
Liebre-Cañameros	60.648	236.156	Taxdirt	110.184	914.759
Nueva 16	11.419	299.331	Liebre	66.111	844.237
Libertad 108	703.184	2.923.757	La Rotonda III	210.838	1.546.302
Nueva 20	25.729	792.946	Lomopardo 2	73.221	1.547.611
Vallesequillo II	459.693	2.000.652	Curtidores-UUHH	18.219	175.061
Picadueñas 48	142.205	1.526.460	Locales Forum	131.200	1.151.162
Abades	131.580	898.444	Nueva 33-35	90.377	1.378.193
Murillo	73.233	754.865	Alvar fañez	581.845	4.922.253
Carrero Blanco	486.820	2.313.095	Cruz Canto	198.275	3.054.169
Picadueñas 71	265.503	2.435.275	San Juan de Dios	9.002	3.583.092
San Benito	349.952	3.368.180	Martinete	623.172	5.255.146
Barrera 14	78.294	450.050	Nazaret	611.199	5.475.009
Armas de Santiago	356.362	2.238.341	Loft Lechuga	760.090	4.722.507
Cerrofruto II	1.391.607	7.477.673	Asunción	4.340	38.691
			Cerrofruto	727.107	4.991.682
			El Portal	706.085	3.614.348
			Casas del Salado	528.383	3.063.005
			Torredera	51.145	639.838
			Calipso	1.522.840	8.474.686
			Los Olivos	28.978	593.419
			Dédalo	966.027	4.255.332
			<b>Total</b>	<b>13.870.290</b>	<b>97.824.194</b>
			<b>Total costes</b>		<b>111.694.484</b>

La mayoría de las viviendas se corresponden con actuaciones dentro de los Planes Estatales y Andaluces de Vivienda, por lo que están sometidas a dicha regulación en cuanto a la necesidad de su mantenimiento en régimen de alquiler por unos períodos determinados de años. No existe ninguna otra restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios. Por su parte, los locales en precario, se trata de locales que se han cedido en precario a diversas asociaciones por períodos prorrogables de 5 años.

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas. Aunque, sí existen inversiones inmobiliarias a valor contable neto de cero, por las dotaciones recogidas en apartados anteriores, en relación con las fincas a entregar en 2016 y posteriores de las viviendas de Vallesequillo II.

Se han vendido durante este año un total de 46 viviendas de Vallesequillo II y 1 de Casas del Salado.

La sociedad, en el caso de ejecutar promociones destinadas al alquiler, una vez finalizadas se considerarían Inversiones Inmobiliarias, entre tanto, quedarán reflejadas en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" del "Inmovilizado material" (ver nota 5).

La situación, al cierre del ejercicio, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

29

	Nº de Fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	1841	1746	95

En este último cuadro se recogen también las promociones destinadas inicialmente a la venta y que se han traspasado a inversiones inmobiliarias.

Existen subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias y que se recogen en la nota 16.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias se han constituido garantías reales (ver nota 9.2), salvo las siguientes: Justicia, Pozuelo, calle Lechugas, Liebre-Cañameros, San Benito, Locales en precario y Asunción.

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A 31 de diciembre de 2015, no tenemos ninguna obra de alquiler en construcción.

## 7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Euros				Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 31/12/2014	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
<b>Coste:</b>					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
<b>Total coste</b>	<b>27.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.761</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>27.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.761</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

	Euros				Saldo al 31/12/2013
	Saldo al 31/12/2012	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
<b>Coste:</b>					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
<b>Total coste</b>	<b>27.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.761</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>27.761</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.761</b>
<b>Total coste neto</b>	<b>0</b>				<b>0</b>

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	4	25%

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

## 8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZ SIMILAR

### Arrendamientos operativos

En el ejercicio 2014 y dado el volumen que estamos alcanzando, se procedió a traspasar de existencias a inmovilizado las promociones de viviendas que inicialmente estaban destinadas a la venta y que, dada la situación de paralización de las mismas y el aumento de los alquileres con opción de compra, sin que se haya ejercido la cláusula de compra por parte de ningún cliente, son las siguientes: Dédalo, Calipso, Torrejera 3, Los Olivos y Casas del Salado.

Las promociones en arrendamiento operativo, a la fecha de cierre del ejercicio, son las siguientes:

PROMOCION	REGIMEN	VVDAS
ABADES	ALQUILER	28
ALVAR FAÑEZ	ALQUILER	85
ARMAS DE SANTIAGO	ALQUILER	57
ASUNCION	ALQUILER	1
BARRERA 14	ALQUILER	14
BARRERA 29	ALQUILER	29
BARRERA 30	ALQUILER	30
BARRERA 52	ALQUILER	52
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	135
CAÑAMEROS	ALQUILER	8
CARRERO BLANCO	ALQUILER	64
CASA SALADO	ALQ-OPC COMPRA	33
CERROFRUTO	ALQUILER	76
CERROFRUTO II	ALQUILER	125
CRISTAL	ALQUILER	16
CRUZ CANTO	ALQUILER	54
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	59
EL PORTAL	ALQUILER	62
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	9
LECHUGA	ALQ-OPC COMPRA	28
LIBERTAD 108	ALQUILER	108
LIEBRE	ALQUILER	4
LIEBRE 11	ALQUILER	9
LOMOPARDO 2	ALQUILER	25
LOS OLIVOS	ALQ-OPC COMPRA	7
MARTINETE	ALQUILER	83
MURILLO	ALQUILER	26
NAZARET	ALQUILER	68
NUEVA 16	ALQUILER	5
NUEVA 20	ALQUILER	15
NUEVA 33-35	ALQUILER	15
PALMA	ALQUILER	13
PAVIA	ALQUILER	34
PICADUEÑAS	ALQUILER	48
PICADUEÑAS	ALQUILER	71
ROTONDA III	ALQUILER	35
SAN BENITO	V.P.P.-ALQUIL	102
SAN JUAN DE DIOS	ALQUILER	72
TAXDIRT	ALQUILER	19
TORREJERA3	ALQ-OPC COMPRA	9
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	80
ZAHARA	ALQUILER	28
<b>TOTAL ALQUILER</b>		<b>1.841</b>

De estas promociones, el importe de los cobros futuros mínimos previsibles anuales serían de 3.500.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 1.151.070,02 euros, situándose la provisión acumulada actual en 3.129.278,25 euros. El criterio de dotación es mediante el análisis de todos los clientes con deuda vencida, y dotándose aquellos en los que es dudoso su cobro, y que no vienen pagando habitualmente, excluyendo los que tienen fianzas, garantías y ayudas de otras administraciones y aquellos que ya han firmado compromisos de pago.

CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/15	DOTACION AÑO 2015	APLICACIÓN AÑO 15	VENTAS 2015	PROV ACUM 31/12/15
	DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION INSOLVENCIAS	6940,0	7940,0	4900,0	1.978.208,23	3.129.278,25	1.978.208,23	0,00	3.129.278,25

En el epígrafe de inversiones inmobiliarias, la Sociedad mantiene determinados bienes que ha cedido, en precario, a determinadas instituciones.

El detalle de los bienes cedidos en precario que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	METROS	COSTE	OBRAS	ACTIVACION	MOBILIARIO	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	06	CENTRO NIÑOS DOWN	108,150	36.539,07				36.539,07
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	06	CENTRO NIÑOS DOWN	455,210	156.692,60				156.692,60
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	03	ASOCIACION GADITANA ESPERANZA BRONCA	93,000	51.897,68	1.447,99		4.043,08	57.388,65
VISTALEGRE	BARRERA 29	1		340,820	69.078,21		33.222,61		102.900,82
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	30	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	77,030	28.030,07	26.385,80			52.315,87
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	71,600	24.195,16	22.891,86			47.076,96
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	5	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	71,600	24.195,16	19.767,49			38.957,65
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	8A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	61,000	20.613,30	19.767,49			36.375,65
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	8B	ASAMBLEA CRISTIANA	61,000	20.613,30				20.613,30
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	7A	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	122,710	41.468,33				41.468,33
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	58,700	19.100,13				19.100,13
TIO JUANES 2	BARRERA 52	2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	70,500	21.348,97				21.348,97
TIO JUANES 2	BARRERA 52	3	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	93,520	28.319,87				28.319,87
TIO JUANES 4	BARRERA 52	2	COMEDOR SOCIAL	35,000	10.599,75	10.186,90			20.785,85
TIO JUANES 4	BARRERA 52	3	COMEDOR SOCIAL	93,520	28.319,87	10.186,90			38.506,77
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	1	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	92,420	40.650,24				40.650,24
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	2	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	45,700	20.100,50				20.100,50
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	3	ASOCIACION JERELES GAY	45,700	20.100,50	5.726,57			25.827,07
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	4	ASOCIACION JERELES GAY	45,700	20.100,50	5.726,57			25.827,07
LA GRANJA	SKILO 000	6A	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISTAD	51,800	31.114,75				31.114,75
LA GRANJA	SKILO 000	6B	ASAMBLEA CRISTIANA	59,150	38.288,13				38.288,13
LA GRANJA	SKILO 000	6C	ASAMBLEA CRISTIANA	53,000	36.191,43				36.191,43
LA GRANJA	SKILO 000	7		54,900	34.075,83				34.075,83
BARBACANA	BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPAÑOLA CONTRA EL CANCER	104,020	123.510,53	43.536,72			167.047,25
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-PLAZA URBAN	108,300	129.387,97				129.387,97
BARBACANA	BARBACANA	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-PLAZA URBAN	125,130	150.606,51				150.606,51
BARBACANA	BARBACANA	1A	UPAGE	108,300	129.387,97				129.387,97
BARBACANA	BARBACANA	3A	UPAGE	125,130	150.606,51				150.606,51
OSORPEA	OSORPEA	1 BAJA		190,810	279.258,34				279.258,34
EUROPA	EUROPA	1	ASOCIACION COMISION CATOLICA ESPAÑOLA DE EMIGRACION	133,730	152.374,43	60.662,41			213.036,84
CAMPO DE ESPERA	ANTARES 1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	45,900	28.347,33				28.347,33
CAMPO DE ESPERA	ANTARES 1	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	50,530	32.041,25				32.041,25
VISITACION	MANUEL MAHA	3F	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SEÑORA DE LA MERCED	36,180	21.933,78	7.642,14			29.575,92
VISITACION	MANUEL MAHA	3G	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SEÑORA DE LA MERCED	48,890	29.268,17	7.642,14			38.910,31
<b>TOTAL CUENTA 2211,2</b>				<b>3.237,750</b>	<b>2.047.104,06</b>	<b>232.750,86</b>	<b>33.222,61</b>	<b>4.043,08</b>	<b>2.317.120,61</b>
CURTIDORES	BAJA-1	UNION DE HERMANDADES		316,800	181.375,63	11.904,41			193.280,03
<b>TOTAL CUENTA 2211,0099001</b>				<b>316,800</b>	<b>181.375,62</b>	<b>11.904,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>193.280,03</b>
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-1 -1 -A	CEGION A BIENESTAR SOCIAL-PAGO A ALQUILER 2006	79,65	18.030,36		1.447,11		19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-1 -2 -A	CEGION A BIENESTAR SOCIAL-PAGO A ALQUILER 2006	79,65	18.030,36		1.447,11		19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-1 -2 -B	CEGION A BIENESTAR SOCIAL-PAGO A ALQUILER 2006	79,38	18.030,36		1.447,11		19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-1 -B -G	CEGION A BIENESTAR SOCIAL	91,83	21.035,42		1.453,86		22.489,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-1 -B -J	CEGION A BIENESTAR SOCIAL-PAGO A ALQUILER 2006	79,04	21.035,42		1.453,86		22.489,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-2 -1 -F	CEGION A BIENESTAR SOCIAL	86,13	18.030,36		1.447,11		19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-2 -1 -G	CEGION A BIENESTAR SOCIAL	90,68	19.030,36		1.447,11		19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-G-VV-2 -B -G	CEGION A BIENESTAR SOCIAL	83,91	18.030,36		1.447,11		19.477,47
<b>TOTAL CUENTA 2211,0042</b>				<b>676,830</b>	<b>150.253,03</b>	<b>0,00</b>	<b>11.588,02</b>	<b>0,00</b>	<b>161.841,05</b>
MOBILIARIO			JEREZ		3.349,53				3.349,53
MOBILIARIO			JEREZ NORTE		9.488,08				9.488,08
MOBILIARIO			MANOS ABIERTAS		3.478,10				3.478,10
MOBILIARIO			UNION HERMANDADES		14.999,99				14.999,99
MOBILIARIO			JERELES GAY		3.480,00				3.480,00
<b>TOTAL MOBILIARIO CEDIDO</b>				<b>0,000</b>	<b>34.805,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.805,70</b>
<b>TOTALES</b>				<b>4.231,180</b>	<b>2.413.538,41</b>	<b>244.655,27</b>	<b>44.810,63</b>	<b>4.043,08</b>	<b>2.707.047,39</b>

## 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, clasificados por categorías y distribuidos por años es:

ACTIVOS FINANCIEROS 2015						DISTRIBUCIÓN POR AÑOS						
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CIOS OPERAC COMERC	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2016	2017	2018	2019	RESTO	
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			36.440,88		36.440,88	0,00	2.388,45	2.400,66	2.413,11	2.425,81	26.812,85
	Otros activos financieros				281.366,63	281.366,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	281.366,63
						317.807,51						
Deudas comerciales no corrientes (nota 36)			43.155.978,39			43.155.978,39	0,00	2.423.275,38	2.287.769,59	2.154.980,19	2.235.079,55	34.054.873,72
Deudores comerciales y otros	Ciudadanos		2.299.675,94			2.299.675,94	1.773.755,07	32.936,08	30.333,18	28.668,67	31.030,00	401.472,96
	Ciudadanos, Grupo		524.308,63			524.308,63	524.308,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				6.966,11	6.966,11	6.966,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impago de corriente				4.638,17	4.638,17	4.638,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admón (nota 16)		5.988.717,08			5.988.717,08	5.988.717,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						8.824.306,55						
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Efectivo		1.757.475,24				1.757.475,24	1.757.475,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACTIVOS FINANCIEROS 2014						DISTRIBUCIÓN POR AÑOS						
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CIOS OPERAC COMERC	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019	RESTO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			38.805,64		38.805,64	0,00	2.376,49	2.388,45	2.400,66	2.413,11	29.226,93
	Otros activos financieros				271.952,32	271.952,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.952,32
						310.757,96						
Deudas comerciales no corrientes (nota 36)			45.506.705,17			45.506.705,17	0,00	2.431.657,20	2.423.275,38	2.287.769,59	2.154.980,19	36.209.022,35
Deudores comerciales y otros	Ciudadanos		2.374.793,12			2.374.793,12	1.800.530,26	47.882,18	32.936,08	30.333,18	28.668,67	434.492,79
	Ciudadanos, Grupo		489.467,79			489.467,79	489.467,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				16.540,99	16.540,99	16.540,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impago de corriente				8.644,76	8.644,76	8.644,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admón		6.010.527,65			6.010.527,65	6.010.527,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						8.899.973,91						
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Efectivo		1.483.332,99				1.483.332,99	1.483.332,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

33

### 9.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad, clasificados por categorías y distribuidos por años son:



PASIVOS FINANCIEROS 2015									
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS					RESTO	
			2016	2017	2018	2019	2020		
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	72.284.608,93	0,00	4.256.062,24	4.223.451,46	4.323.349,89	4.226.079,69	55.255.665,65	
	Otros pasivos financieros	904.151,77	0,00	0,00	0,00	0,00	904.151,77		
		<b>73.188.760,70</b>							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	10.038.924,30	10.038.924,30					0,00	
	Otros pasivos financieros	658.929,81	658.929,81					0,00	
		<b>10.697.854,11</b>							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00						0,00	
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00	
	Acreedores varios	587.328,37	587.328,37					0,00	
	Otras deudas con las Admons	438.430,46	438.430,46					0,00	
	Anticipos de clientes	51.496,64	51.496,64					0,00	
	<b>3.752.799,20</b>								
PASIVOS FINANCIEROS 2014									
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS					RESTO	
			2015	2016	2017	2018	2019		
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	76.114.049,46	0,00	4.143.055,93	4.363.816,01	4.150.396,46	4.070.188,46	59.386.592,58	
	Otros pasivos financieros	901.886,17	0,00	0,00	0,00	0,00	901.886,17		
		<b>77.015.935,63</b>							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	7.521.273,35	7.521.273,35					0,00	
	Otros pasivos financieros	801.445,06	801.445,06					0,00	
		<b>8.322.718,41</b>							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00						0,00	
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00	
	Acreedores varios	662.046,81	662.046,81					0,00	
	Otras deudas con las Admons	452.793,47	452.793,47					0,00	
	Anticipos de clientes	123.474,67	123.474,67					0,00	
	<b>3.913.858,68</b>								

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2015
NO SUBRRROGABLES	PRESTAMO CAM	B.SABADELL	2.019.770,46	487.659,13	2.507.429,59
	CURTIDORES	CATALUNYA BANC	341.945,62	39.162,97	381.108,59
	CURTIDORES 2	CATALUNYA BANC	359.967,21	43.632,40	403.599,61
	BARRERA 29	BBVA	34.779,78	73.225,82	108.005,60
	BARRERA 30	BBVA	47.869,58	75.254,66	123.124,24
	BARRERA 52	BBVA	58.990,04	124.198,48	183.188,52
	ARMAS SANTIAGO	ICO	1.214.712,88	82.877,42	1.297.590,30
	NUEVA 16	ICO	166.818,03	8.494,28	175.312,31
	LIBERTAD 108	ICO	568.217,19	211.884,04	780.101,23
	BLANCO	ICO	381.559,20	142.280,61	523.839,81
	NUEVA 20	ICO	496.629,59	25.288,08	521.917,67
	ABADES	ICO	423.892,19	41.929,65	465.821,84
	MURILLO	ICO	361.399,84	35.748,21	397.148,05
	PICADUEÑAS 71	ICO	1.225.869,07	101.994,11	1.327.863,18
	PICADUEÑAS 48	ICO	764.839,15	75.654,74	840.493,89
	BARRERA 14	ICO	234.672,97	19.527,28	254.200,25
	PALMA	ICO	410.146,94	20.884,44	431.031,38
	CRISTAL	ICO	482.225,33	24.554,63	506.779,96
	PAVIA	UNICAJA	973.771,00	59.660,66	1.033.431,66
	ZAHARA	ICO	961.239,34	48.945,74	1.010.185,08
	TAXDIRT	UNICAJA	555.883,68	34.034,68	589.918,36
	LIEBRE	ICO	339.710,60	17.297,87	357.008,47
	LA ROTONDA III	UNICAJA	1.122.496,82	56.904,75	1.179.401,57
	LOMOPARDO II	ICO	1.126.526,55	57.362,06	1.183.888,61
	LOCALES FORUM	BANKIA	570.000,00	0,00	570.000,00
	NUEVA 33-35	ICO	1.045.410,21	40.191,84	1.085.602,05
	ALVAR FAÑEZ	ICO	3.602.148,16	183.419,25	3.785.567,41
	CRUZ DEL CANTO	ICO	2.303.423,99	117.288,98	2.420.712,97
	SAN JUAN DE DIOS	CATALUNYA BANC	2.254.888,46	122.367,04	2.377.255,50
	BARRERA A3-A4	ICO	5.891.185,54	219.533,30	6.110.718,84
UEK NAZARET	ICO	5.126.588,85	191.040,84	5.317.629,69	
CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	182.152,65	12.001,19	194.153,84	
CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	218.285,18	11.714,84	230.000,00	
CERROFRUTO	ICO	5.400.243,15	206.792,01	5.607.035,16	
EL PORTAL	ICO	3.697.644,89	146.247,77	3.843.892,66	
CERROFRUTO II	ICO	9.091.448,05	343.417,02	9.434.865,07	
POLIZAS CREDITO			1.245.349,54	1.245.349,54	
	<b>TOTALES</b>		<b>54.057.352,17</b>	<b>4.747.820,33</b>	<b>58.805.172,50</b>
SUBRRROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	339.611,26	13.048,97	352.660,23
	NEREIDA	CATALUNYA BANC	252.826,86	10.863,54	263.690,40
	CALIPSO	UNICAJA	8.375.577,24	78.332,47	8.453.909,71
	DEDALO-LA MILAGROSA	CAIXABANC	4.817.285,65	159.543,21	4.976.828,86
	TORRECERA 3	UNICAJA	389.443,90	15.456,79	404.900,69
	LOFT CANTON	BMN	150.130,91	4.850,74	154.981,65
	ESTELLA F1-G1	BANKIA	2.936.032,00	38.503,51	2.974.535,51
		<b>TOTALES</b>		<b>17.260.907,82</b>	<b>320.599,23</b>
SOLARES	PAGO PERCEBA	BANKIA	0,00	1.152.000,00	1.152.000,00
	POZOALBERO	CAIXABANC	966.348,94	567.665,80	1.534.014,74
	<b>TOTALES</b>		<b>966.348,94</b>	<b>1.719.665,80</b>	<b>2.686.014,74</b>
		<b>TOTALES</b>	<b>72.284.608,93</b>	<b>6.788.085,36</b>	<b>79.072.694,29</b>
		INTERESES DEVENGADOS		613.293,34	
		VENCIMIENTOS PENDIENTES ICO		2.637.545,60 (véase nota 2,4)	
		<b>TOTAL DEUDA CORTO</b>	<b>10.038.924,30</b>		
		<b>TOTAL DEUDA LARGO</b>	<b>72.284.608,93</b>		
		<b>TOTAL DEUDA</b>	<b>82.323.533,23</b>		

A excepción de la póliza de crédito de BBVA, todas las demás deudas tienen garantía real sobre bienes del inmovilizado material (nota 5), de inversiones inmobiliarias (nota 6) o de existencias (nota 11).

Las disposiciones de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 2015 por parte de la Sociedad han devengado un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2015 ha ascendido a:

Intereses activados.....	0 euros
Intereses no activados.....	2.306.144,43 euros
TOTAL.....	2.306.144,43 euros

### **9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Durante el 2014 se procedió a vender la participación en empresas del grupo que correspondía a una participación de 112 acciones, que equivalían a un 5,45% del capital social de Jerez Sistemas y Comunicaciones, S.A. (JESYTEL) a la propia empresa Jesytel por el importe del valor neto contable al que estaban registradas.

36

## **10. FONDOS PROPIOS**

El capital social de la sociedad está representado por 380 acciones de 6.010,12 euros cada acción. Como consecuencia de la redenominación de la cifra del capital social realizado al cierre del ejercicio 2001, se creó una reserva indisponible de 0,4 euros de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre introducción del euro.

El 100% del capital social está poseído por el Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

## 11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2015 ha sido el siguiente:

	Euros					31/12/2015
	31/12/2014	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.185.470	0	0	0	0	7.185.470
Obras en curso	450.217	0	0	0	0	450.217
Edificios construidos	8.216.374	0	0	-38.494	0	8.177.880
Provisiones	-1.563.202	-282.248		45.672		-1.799.777
Anticipo proveedores	437.047					437.047
	14.725.906	-282.248	0	7.179	0	14.450.837
					nota 6	

37

	Euros					31/12/2014
	31/12/2013	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.185.470	0	0	0	0	7.185.470
Obras en curso	450.217	0	0	0	0	450.217
Edificios construidos	28.561.443	-4.664	0	-96.631	-20.243.774	8.216.374
Provisiones	-1.379.453	-280.959		97.210		-1.563.202
Anticipo proveedores	437.047					437.047
	35.254.724	-285.623	0	579	-20.243.774	14.725.906
					nota 6	



Las dotaciones y reversiones por deterioro corresponden a las tasaciones realizadas por tasador externo y que se recogen en el siguiente cuadro:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	PROV ACUM 1/1/15	DOTACION AÑO 2015	APLICACIÓN AÑO 15	VENTAS 2015	PROV ACUM 31/12/15
PROVISION EXISTENCIAS	PRECIO GARAG+trast BARRERA29	77.646,83		5.635,88		72.010,95
	PRECIO GARAG BARRERA30	0,00				0,00
	PRECIO GARAG BARRERA52	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES BARRERA14	2.711,25				2.711,25
	PRECIO LOCALES OLIVOS	77.044,32		4.354,48		72.689,84
	PRECIO LOCALES FERROCARRIL	44.596,00				44.596,00
	PRECIO LOCALES ZAHARA	79.714,68				79.714,68
	PRECIO GARAG TAXDIRT	6.700,74		125,13		6.575,61
	PRECIO LOCALES PEONES	20.502,17				20.502,17
	PRECIO LOCALES BARBACANA	33.809,98		2.116,42		31.693,56
	PRECIO TRASTERO ANTARES	93,91		76,68		17,23
	PRECIO LOCALES VESTA	155.575,86		2.869,02		152.706,84
	PRECIO LOCALES EUROPA	33.123,49				33.123,49
	PRECIO GARAGES LOMOP2	87.456,72				87.456,72
	PRECIO LOCALES FORUM	304.302,28		12.146,02		292.156,24
	PRECIO GARAGES FORUM	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES OROPESA	14.668,25		2.526,89		12.141,36
	PRECIO LOCAL CASAS FLORES	43.750,90		4.774,67		38.976,23
	PRECIO GARAGES CASAS FLORES	5.121,74		613,34		4.508,40
	PRECIO LOCALES MARTINETE	117.218,62		4.227,44		112.991,18
	PRECIO LOCALES NEREIDA	219.592,30				219.592,30
	PRECIO GARAGES NEREIDA	20.461,22				20.461,22
	PRECIO GARAGES CALIPSO	114.874,02				114.874,02
	PRECIO LOCALES DEDALO	40.839,51				40.839,51
PRECIO GARAGES DEDALO	6.048,12		799,66		5.248,46	
PRECIO LOFF CANTON	0,00		38.478,84		38.478,84	
		<b>1.505.852,89</b>	<b>38.478,84</b>	<b>40.265,63</b>	<b>0,00</b>	<b>1.504.066,10</b>

39

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos se han valorado por tasador (salvo los solares de Agrimensur y Bodega Cristal por no existir indicios de valor inferior al contable), siguiendo el criterio técnico de valor de comparación o de reposición, no resultando un valor inferior al precio de adquisición de los 3 solares (El Retiro, Pozoalbero y Pago Percebá). Sin embargo, se ha procedido a dotar los gastos financieros activados en las promociones de Pozoalbero y Pago Percebá ante el tiempo transcurrido desde su activación y la no puesta en carga de dichos suelos. El resto de costes incorporados corresponden fundamentalmente a proyectos, licencias y otros gastos. Resultando lo recogido en el cuadro siguiente:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	PROV ACUM 1/1/15	DOTACION AÑO 2015	APLICACIÓN AÑO 15	VENTAS 2015	PROV ACUM 31/12/15
PROVISION SOLARES	SOLAR EL RETIRO	5.406,69		5.406,69		0,00
	SOLAR POZOALBERO	29.175,68	77.499,38			106.675,06
	SOLAR PAGO PERCEBA	22.766,34	166.269,55			189.035,89
		<b>57.348,71</b>	<b>243.768,93</b>	<b>5.406,69</b>	<b>0,00</b>	<b>295.710,95</b>

Los compromisos firmes de venta y reserva con clientes presentan el siguiente detalle:

Promoción	Importe	
	Contrato de compra-venta	Reserva
BARRERA 29	6.000	
BARRERA 52		
CALIPSO		
DEDALO		
TORRECERA 3		
CASAS SALADO		
	6.000	0

## 12. SITUACIÓN FISCAL

### *Impuestos sobre beneficios*

Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

40

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2015			2014		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-2.042.139,87			169.861,05		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades		2.449,67	-2.449,67	1.915,17		1.915,17
Gastos financieros no deducibles	233.296,85		233.296,85	277.106,94		277.106,94
Recuperación Amortizaciones		46.029,99	-46.029,99			0,00
Diferencias permanentes	261.403,09		261.403,09	189.505,91		189.505,91
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00		638.389,07	-638.389,07
Base imponible (resultado fiscal)	-1.595.919,59			0,00		

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2015:

	2. Variación de impuesto diferido				
	1. Impuesto corriente	a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas		Diferencias temporarias
			Otros créditos		
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>					
_ A operaciones continuadas	-3.393,37		9.985,76	943,7	
_ A operaciones interrumpidas					
<b>Imputación a patrimonio neto, de la cual:</b>					
_ Por valoración de instrumentos financieros					
_ Por coberturas de flujos de efectivo					
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos					
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes					
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta					
_ Por diferencias de conversión					

El tipo impositivo general vigente es para la empresa del 25% no ha variado respecto al del año anterior. Asimismo se mantiene la bonificación del 99%.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

A continuación se recoge un cuadro con los créditos por impuesto de sociedades con la Hacienda Pública:

AÑO	COMENTARIO	BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE COMPENSADA	BASE IMPONIBLE PTE COMPENSAR	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4745)	CTOS A COMPENSAR (4745) ACUMUL	LIMIT AMORTIZ CONTABLE	LIMIT AMORTIZ CONTABLE COMPENSADA	LIMIT AMORTIZ CONTABLE PTE COMPENS	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4746)	CTOS A COMPENSAR (4746) ACUMUL
2009		-276.792,04		-276.792,04	30,00%	1,00%	830,38	830,38							
2010		-1.613.193,56		-1.889.985,60	30,00%	1,00%	4.899,58	5.669,96							
2011			109.597,00	-1.780.388,60	30,00%	1,00%	-328,79	5.341,17							
2012			1.005.569,66	-774.818,94	30,00%	1,00%	-3.016,71	2.324,46							
2013		-2.260.526,65		-3.035.345,59	30,00%	1,00%	6.781,58	9.106,04	-460.299,88		-460.299,88	30,00%	1,00%	1.380,90	1.380,90
2014			638.389,07	-2.396.956,52	30,00%	1,00%	-1.915,17	7.190,87	0,00		-460.299,88	30,00%	1,00%	0,00	1.380,90
2015	CAMBIO TIPO			-2.358.956,52	25,00%	1,00%	-1.198,48	5.992,39	0,00		-460.299,88	25,00%	1,00%	-230,15	1.150,75
2015		-1.567.348,22		-3.994.304,74	25,00%	1,00%	3.993,37	9.985,76	0,00	46.029,99	-414.269,89	25,00%	1,00%	-115,07	1.035,67



### 13. INGRESOS Y GASTOS

En relación con las compras, cabe reseñar de que todas las compras realizadas por la empresa son de carácter nacional y en moneda española.

En cuanto a la cifra de cargas sociales, el desglose es el siguiente:

CARGAS SOCIALES	2015	2014
Seguridad social a cargo de la empresa	-260.586,66	-263.897,19
Otros gastos sociales	-13.807,39	-18.055,46
<b>TOTAL</b>	<b>-274.394,05</b>	<b>-281.952,65</b>

En relación al desglose de otros resultados se aporta el siguiente cuadro:

OTROS RESULTADOS	2015	2014
Gastos excepcionales	-24.750,41	-13.871,71
Ingresos excepcionales	170,00	1.320,64
Saldo retenciones contratos de Venta	-16.880,47	-21.177,79
<b>TOTAL</b>	<b>-41.460,88</b>	<b>-33.728,86</b>

En cuanto al desglose de otros gastos de explotación se recoge el siguiente cuadro:

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2015	2014
Servicios exteriores	-1.321.944,77	-1.244.766,90
Tributos	-909.953,70	-593.413,50
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-1.023.180,44	-454.327,13
<b>TOTAL</b>	<b>-3.255.078,91</b>	<b>-2.292.507,53</b>

#### 14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2014 y 2015 son los siguientes:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		Provisiones por reestructuración		Provisiones a corto plazo
	Actuaciones medio-ambientales	Otras provisiones	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015					154.751
(+) Dotaciones				317.500	
(-) Aplicaciones					-127.890
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015				317.500	26.862

43

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		Provisiones por reestructuración		Provisiones a corto plazo
	Actuaciones medio-ambientales	Otras provisiones	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014					352.833
(+) Dotaciones					
(-) Aplicaciones					-198.081
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014					154.752

Las provisiones a corto plazo corresponde a los costes pendientes de incurrir en las promociones ya terminadas por la Sociedad.

PROMOCION	SALDO
LOS OLIVOS	2.024,50
NUEVA 33-35	744,50
EMPEDRADA	1.036,35
CALIPSO	5.223,60
CORONA	209,99
CERROFRUTO	17.622,76
	<b>26.861,70</b>

**Provisiones a largo plazo.** Con fecha 18 de septiembre de 2014 se recibió, por parte de EMUVIJESA, liquidación por impuesto de actos jurídicos documentados, de importe 247.580,29 euros más 51.957,95 euros de intereses de demora, por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía. Dicha reclamación corresponde al impuesto devengado por escritura de préstamo de la promoción de 144 VPO en Pozoalbero de fecha 25 de marzo de 2010. Dicha liquidación se presentó exenta al ser su destino la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, debido a la imposibilidad de llevar a cabo dicha promoción, y ante la renuncia de la sociedad a dicho préstamo, la Agencia Tributaria considera que, transcurrido el plazo legal para justificar la exención por VPO, corresponde la liquidación de dicho impuesto. Contra dicha liquidación la empresa interpuso el 26 de noviembre de 2014 un recurso al Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, entendiéndose que la no realización de las obras por fuerza mayor es motivo para la anulación de dicha liquidación. En este sentido, la Dirección de la empresa optó en 2014 por no dotar provisión alguna debido a las posibilidades ciertas de ganar dicho pleito. Transcurrido un año sin que el TEARA haya resuelto, la empresa considera prudente dotar la posible responsabilidad por el importe de la deuda reclamada, incluyendo los intereses de demora. Es por ello, y tal y como establece la normativa contable, los intereses de demora de los ejercicios anteriores a 2015 se cargan en la cuenta 113 de Reservas voluntarias por importe de 59.088,07 euros, llevando el nominal y los intereses de 2015 a cuentas del grupo 63 y 66 respectivamente.

44

## 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio ni en gastos ni en inversiones de naturaleza medioambiental.

## 16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.15
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	65.367.521	17.431	1.542.122	63.842.831
Subvención para V.P.P.	2.493.341	698	70.588	2.423.451
<b>TOTAL</b>	<b>67.860.862</b>	<b>18.129</b>	<b>1.612.710</b>	<b>66.266.282</b>
Imputación de subvenc carácter financiero			1.103.717	1.103.717
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			458.241	458.241
Subvención rentas integración social			0	0
Transferencia Municipal			290.427	290.427
Subvención luminarias			155.000	155.000
			12.814	12.814

	Euros			
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.14
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	55.903.183	11.003.460	1.539.122	65.367.521
Subvención para V.P.P.	2.563.929		70.588	2.493.341
<b>TOTAL</b>	<b>58.467.112</b>	<b>11.003.460</b>	<b>1.609.710</b>	<b>67.860.862</b>
Imputación de subvenc carácter financiero			1.210.801	1.210.801
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			788.952	788.952
Subvención rentas integración social			2.390	2.390
			786.562	786.562

Las Subvenciones de capital para las viviendas en régimen de alquiler la conforman las ayudas que el MOPTMA concede directamente para financiar este tipo de promociones, así como la parte de capital de los préstamos concedidos para financiar el alquiler que se hayan subsidiados por la Junta de Andalucía o el MOPTMA. Asimismo, es subvención de capital, la concedida al amparo del II Plan Andaluz de Viviendas y Suelo 1996-2000 para la promoción de 102 viviendas en Avenida Tomás García Figueras (V.P.P.). La imputación a resultados de estas subvenciones se realiza con abono al "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", en proporción al ritmo de amortización del activo para el que se concedió (en estos casos al 2% anual).

Por su parte, las subsidiaciones que corresponden a la cuota de intereses de préstamos de alquiler se imputan a resultados en el ejercicio en que los intereses que subsidia se lleven a cuentas de gastos financieros.

Finalmente, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el ámbito del II Plan Andaluz de Viviendas y Suelo 1996-2001, financia el proyecto de Edificación de 102 viviendas de Promoción Pública en Avda. Tomás García Figueras, actuación asumida por el Ayuntamiento de Jerez a través de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. Por este concepto la Sociedad tiene concedida una ayuda de 3.540.669 euros que se registra en el epígrafe de subvenciones y que se imputan a resultados en función de la amortización del activo.

A partir de las promociones de alquiler del III plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Pavía, Taxdirt y La Rotonda 3) y las viviendas de integración social del Plan Andaluz 2003-2007 (Cristal, Palma, Zahara, San Juan de Dios, Cruz del Canto, Lomopardo 2, Nueva 16-20, Liebre, Alvar Fañez, Nueva 33-35, Martinete y Nazaret), al final de las obras se procede al reconocimiento de la subvención del MOPTMA con abono a una cuenta del grupo de subvenciones, y al reconocimiento de la subsidiación de cuota del propio Ministerio correspondientes a la vida del préstamo con abonos a cuentas del mismo grupo (subsidiación de amortización). Por su parte, la subsidiación de cuotas del préstamo por parte de la Consejería se contabilizan cuando se proceda a su reconocimiento, por parte de esta Consejería, y en los importes reconocidos, con abono a las mismas cuentas anteriores. A final de cada año se procede a amortizar las subvenciones de capital en el mismo porcentaje que la amortización del inmovilizado que financia, y a llevar a ingresos las subvenciones de intereses en función de la cuota de interés que financia cada año. Por su parte las subsidiaciones correspondientes a intereses se reconocen e imputan a resultados en el ejercicio en el que se devengan los intereses que subsidian.

A partir del ejercicio 2012, se contabilizan las subsidiaciones de préstamos concedidos por la Junta en base a la calificación provisional y a la propuesta de resolución de la propia Junta, para reconocer los derechos de EMUVIJESA, que a su vez han sido cedidos mediante escritura pública al ICO para garantizar el pago de las cuotas de préstamos. Las promociones reseñadas son: Cristal, Palma, Zahara, San Juan de Dios, Cruz del Canto, Lomopardo 2, Nueva 16-20, Liebre, Alvar Fañez, Nueva 33-35, Martinete y Nazaret. El efecto de dicha contabilización fue de 15.491.383,40 euros con cargo al grupo 470 y abono a las cuentas del grupo 130. Durante 2013 se incorpora la promoción de El Portal por un importe de 5.343.365 euros. Y durante 2014 se incorporan las promociones de Cerrofruto (1.755.250 euros) y Cerrofruto II (9.248.210 euros). En aplicación del artículo 44 del texto integrado del Decreto 149/2003, la Comunidad Autónoma colabora con los Ayuntamientos mediante una subvención equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas que se destinen a la integración social (media del 30% de las viviendas de alquiler en integración social). A finales de 2013, se firmaron los convenios y las resoluciones de los expedientes de calle Nueva 20 y calle Cristal, en los que se reconocían dichas subvenciones desde los años 2006 a 2012, por lo que se ha procedido a su contabilización, en base a dicho reconocimiento en la partida 7400 de subvenciones de explotación y por un importe de 33.509,04 en calle Nueva 20 y de 23.618,58 en calle Cristal.

Durante 2014, se firmaron los Convenios de Colaboración entre la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda y EMUVIJESA para subvencionar el alquiler de viviendas protegidas para la integración social, correspondientes al 50 % del importe de las rentas de dichas viviendas de integración social. En concreto, se firmaron las siguientes promociones: calle Nueva 16, calle Zahara, calle Nueva 33-35, Azorín, Cruz del Canto, San Juan de Dios, Martinete y Nazaret. Asimismo, se dictaron resoluciones de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Cádiz, con el reconocimiento de las siguientes subvenciones por este concepto y que han sido contabilizadas en 2014, fecha de los reconocimientos de las ayudas por parte de la Administración y que corresponden siempre a anualidades vencidas. En 2015 se han contabilizado las subvenciones aprobadas por este concepto en este ejercicio.

Por otra parte, a partir de 2013, y en base a la legislación autonómica, la Junta ha reconocido la subvención del 50% de las rentas de los inquilinos que están en régimen de alquiler en integración social, de las varias promociones según se recoge en apartado anterior.

Las subvenciones de capital se registran en el momento de su concesión, mientras que las subsidiaciones de intereses, en aras de la aplicación del coste amortizado, sólo se registran en el ejercicio en que se devenguen los intereses que subsidian. En relación con la subvención de las rentas de integración social, se reconocen en resultados en el ejercicio en que la Junta de Andalucía firma el Convenio de concesión de tales ayudas y la Resolución correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2015 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones ascendían a véase nota 9.1):

	2015	2014
Importe a cobrar a l/p	43.155.978	45.506.705
Importe a cobrar a c/p	5.988.718	5.709.312
	<u>49.144.696</u>	<u>51.216.017</u>

47

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### Saldos con entidades vinculadas y socio único (Ayuntamiento de Jerez):

El detalle de saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

ENTIDAD	PARTIDA BALANCE	SALDOS DEUDORES	
		31/12/2015	31/12/2014
Ayuntamiento de Jerez	<b>ACTIVO B.II.6</b>	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	<b>ACTIVO B.III.2</b>	524.308,63	489.467,79
Ayuntamiento de Jerez	<b>ACTIVO B.IV.2</b>	1.014.625,98	810.702,45
		<b>1.975.981,69</b>	<b>1.737.217,32</b>
ENTIDAD	PARTIDA BALANCE	SALDOS ACREEDORES	
		31/12/2015	31/12/2014
Patronato de vvdas	<b>PASIVO C) IV</b>	84.912,26	84.872,26
Ayuntamiento de Jerez		7.396.072,27	9.165.738,07
		<b>7.480.984,53</b>	<b>9.250.610,33</b>
Ayuntamiento de Jerez	<b>PASIVO C) V.2</b>	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	<b>PASIVO B) III</b>	5.512.765,14	2.500.000,00
		<b>15.669.293,40</b>	<b>14.426.154,06</b>

Las empresas de Jesytel y Jecomusa se integraron en el Ayuntamiento en 2014, por lo que las deudas con estas entidades se subrogan en el Ayuntamiento de Jerez.

#### Transacciones con entidades vinculadas:

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2015,

- Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera:

- Alquiler de cuatro viviendas en calle Liebre por importe de 4.141,44 Euros (sin IVA).
- Compra de solares. Durante el ejercicio no se ha adquirido ningún solar.
- Alquiler de local de calle Pozuelo: 32.004 Euros (sin IVA)
- Alquiler de 9 locales en Forum Chapín: 41.999,67 Euros (sin IVA)
- Transferencia corriente recibida de 155.000 euros
- Anticipo no presupuestario recibido en 2015 por importe de 813.000 euros

### Remuneración miembros del Órgano de Administración:

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido durante el ejercicio 2015 ni el anterior sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase.

### 18. OTRA INFORMACIÓN

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente		1	1
Director	1		1
Jefe de departamento	2		2
Jefe de Unidad	4		4
Técnico superior	2		2
Técnico medio	1	2	3
Administrativo	7	4	11
	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>24</b>

49

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2015 por categorías y sexo es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente		0,09	0,09
Director	1,00		1,00
Jefe de departamento	1,10		1,10
Jefe de Unidad	4,42		4,42
Técnico superior	2,00	0,91	2,91
Técnico medio	1,00	2,00	3,00
Administrativo	6,83	4,00	10,83
	<b>16,35</b>	<b>7,00</b>	<b>23,35</b>



El número medio de personas empleadas en la empresa durante 2014 fue:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente			0,00
Director	1,00		1,00
Jefe de departamento	1,00		1,00
Jefe de Unidad	5,00		5,00
Técnico superior	2,00	1,00	3,00
Técnico medio	1,00	2,00	3,00
Administrativo	6,00	5,00	11,00
	<b>16,00</b>	<b>8,00</b>	<b>24,00</b>

Durante 2015 se procedió al despido por causas económicas de un trabajador.

Asimismo la distribución por sexos del Consejo de Administración es la siguiente:

Cargo	Hombre	Mujer	Total
Presidente		1	1
Vicepresidente		1	1
Consejero	6	1	7
	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

50

El artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, regula que los administradores deberán comunicar al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. El administrador afectado se abstendrá de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la sociedad a que el conflicto se refiera. En este sentido, la sociedad no tiene constancia de ninguna comunicación por parte de ningún consejero de la misma.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de los ejercicios 2015 y 2014, ascendieron a 8.990 euros y 8.900 euros respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

## 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	2015	2014
Ventas de inmuebles	48.236	132.611
Arrendamientos de inmuebles	3.639.323	3.617.484
Ingresos por prestaciones de servicios	33.286	34.605
<b>TOTAL</b>	<b>3.720.844</b>	<b>3.784.699</b>

La distribución de la totalidad de la cifra de negocios de la Sociedad se ha realizado en la provincia de Cádiz.

**20. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. DEBER DE INFORMACION DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.**

En aplicación de la norma tercera de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, se aporta el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que el plazo máximo de pago, para 2015 es de 60 días, a partir de los contratos firmados desde la entrada en vigor de la aplicación de la ley :

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance					
	SOLO FRAS 2015		2015		2014	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	430.460,66	72,68%	444.639,72	43,28%	658.153,02	61,81%
Resto	161.826,56	27,32%	582.748,94	56,72%	406.722,52	38,19%
Total pagos del ejercicio	592.287,22	100,00%	1.027.388,66	100,00%	1.064.875,54	100,00%
PMPE (Plazo medio ponderado excedido)	49		167		178,4	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	3.617,94		237.168,55		562.558,68	

## 21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 24 de febrero de 2016 se recibió en la empresa notificación de Orden de inicio de procedimiento administrativo de revisión de la subvención concedida por la Junta de Andalucía para la subsidiación de cuotas de préstamos para la construcción de 108 viviendas en avenida de la Libertad y de reintegro de las cantidades abonadas en exceso, así como del reconocimiento de subvención por el mismo concepto para períodos posteriores, hasta la amortización total del préstamo. Ello podría suponer un reintegro a la Junta de Andalucía por importe de 282.641,92 euros, y a su vez llevaría consigo el de subvención para los períodos 2016 y 2017 por importe diferencial de 222.568,01 euros. Contra dicha notificación, EMUVIJESA interpuso recurso con fecha 3 de marzo de 2016, en el que se alegan la posible prescripción de dicho reintegro, así como de la no existencia de exceso hasta la finalización del período total del préstamo. Asimismo, el 8 de marzo de 2016 se recibió otra notificación por el mismo tema en relación a la construcción de 71 viviendas en calle Buganvilla, pudiendo suponer un reintegro de 104.994,02 euros y un reconocimiento de nuevas subvenciones por importe de 74.077,59 euros. Contra dicha notificación se interpuso también el correspondiente recurso el día 17 de marzo de 2016.

En el caso de que sean notificadas las promociones de subsidiación autonómica del 100% de las cuotas de préstamos, que suponen un total de diez promociones, ello puede suponer una solicitud de reintegro alrededor 1.008.000 euros y, asimismo, el reconocimiento de nuevas subvenciones por importe de unos 925.500 euros.

Dado que la diferencia entre las subvenciones pendientes de reconocer y el importe posible a reintegrar es inmaterial a efectos de reconocimiento anual de ingresos y gastos y ante la interposición de recursos, no se ha procedido a provisionar este año ningún importe por dicho concepto.

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.**

El Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., formula el día 30 de marzo de 2016 las Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015, en cumplimiento de la legislación vigente.




---

Dña. María del Carmen Sánchez Díaz  
Presidenta



---

D. María del Carmen Collado Jiménez  
Vicepresidenta



---

D. Javier Caro Caro  
Consejero



---

D. Antonio Fernández Ortega  
Consejero

---

D. Antonio Saldaña Moreno  
Consejero

---

D. Agustín Muñoz Martín  
Consejero



---

D. Ismael Gil Castaño  
Consejero



---

Dña. Ana Fernández de Cosa  
Consejera



---

D. Carlos Pérez González  
Consejero



CIEDAD

NIF

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S. A.

A11670734

INICIO SOCIAL

CL CURTIDORES, 1

INICIO

PROVINCIA

EJERCICIO

JEREZ DE LA FRONTERA

CÁDIZ

2015

**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**





**Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

María del Carmen Sánchez Díaz  
Presidenta

  
D<sup>a</sup> María del Carmen Collado Jiménez  
Vicepresidenta

  
D. Javier Caro Caro  
Consejero

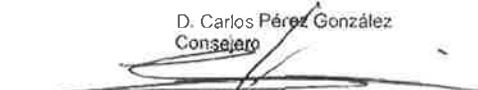
Antonio Fernández Ortega  
Consejero

D. Antonio Saldaña Moreno  
Consejero

D. Agustín Muñoz Martín  
Consejero

Ismel Castro  
Consejero

  
D<sup>a</sup> Ana Fernández del Coso  
Consejera

  
D. Carlos Pérez González  
Consejero



