

CUENTA GENERAL

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

Acta Consejo Administración formulación 29/3/2017

Acta Junta General Ordinaria de fecha 29/6/2017

Informe de auditoría de fecha 6/6/2017

Cuentas Anuales 2016



**AYUNTAMIENTO
DE
JEREZ**

2016

JUAN IGNACIO BITAUBE CORTES, con Documento Nacional de Identidad nº 31 615 810 X, en su calidad de 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 en la reunión del **Consejo de Administración** de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A, celebrada el día **29 de marzo de 2017**, en la Sala de Comisiones del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad, sita en calle Consistorio s/nº, previa convocatoria efectuada por el Secretario de orden de la Sra. Presidenta del Consejo de Administración, a través de correo electrónico, concurriendo, entre presentes y representados, 6 de los 8 componentes con cargo entonces vigentes del mismo (se encontraba vacante la plaza de don Agustín Muñoz Martín tras su renuncia), 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 Ismael Gil Castaño, y, don Carlos Pérez González, asistiendo 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, al **PUNTO PRIMERO** del Orden del Día, fue adoptado el acuerdo del tenor literal siguiente:

""PUNTO PRIMERO.- FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADO, CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO DE 2016-

En este punto 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 47, 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.

Tras ello, cede la palabra a la Gerente, doña Eva Bravo Barco, a fin de que someramente haga una presentación de las mismas. Manifiesta lo siguiente: La esencialidad de nuestra empresa es construir y rehabilitar, la actividad ha tomado un nuevo impulso en todos los sentidos.

Tanto la Constitución como nuestro Estatuto se refieren claramente al valor social de la vivienda, por ello siempre tendremos muy presente que nuestra labor debe tener una clara dimensión social, y a ello nos dedicamos

Con indisimulada satisfacción, esta gerente debe subrayar el **importante éxito económico cifrado en 653.524,87€ para el ejercicio de 2016**. Esto supone caminar por sendas evidentemente positivas de las cuales pretendemos no desviarnos y así lograr los objetivos sociales y empresariales que deben ocupar a Emuvijesa. Este logro económico se ha debido básicamente a:

- 1) A la **positiva y activa gestión de la empresa**, el citado logro económico podría resumirse con las palabras esfuerzo, tenacidad y dedicación, todos ellos complementados con el adjetivo incansable. A la consecución de estos objetivos proseguirá la labor de esta gerente.
- 2) A la **colaboración municipal** en cuanto a una aportación económica en aras al interés general, apoyando por tanto la función social que desempeñamos.
- 3) Gestión centrada en el ahorro, entre las medidas puestas en marcha podemos destacar el importante ahorro en **mantenimientos de las promociones**, que aún habiéndose aumentado el número de reparaciones, se ha conseguido un ahorro del 48,92% aproximadamente 103.000 € en la anualidad del 2016. Bajo unos criterios de eficacia y ahorro, estableciéndose unas bases de precios, solicitando diferentes ofertas y presupuestos, reclamaciones al seguro, etc... en resumidas cuentas haciendo un seguimiento y control del mantenimiento necesario y obligatorio.
- 4) **Reducción en los costes de las cuotas de comunidad**, bajada y equiparación de los honorarios de los administradores de fincas, eliminación de servicios innecesarios, ascensores, (en relación al coste del mantenimiento de los ascensores de las promociones hemos reducido un 15% aproximadamente y aumentado las coberturas, lo que supondrá un ahorro aún mayor a medio y largo plazo, además hemos llevado a vencimiento todos los contratos a la misma fecha para poder sacarlos a concurso público y aumentar el ahorro), servicio obligatorio de prevención de riesgos laborales con un ahorro del 30% incluyendo también más servicios como los cursos de formación, ahorro en luminaria por bajada en la contratación de la potencia y cambio a LED lo que supone un ahorro aproximado del 30%, etc..
- 5) Hemos llegado a un **acuerdo con el ICO** con fecha 30/06/2016 consiguiendo una **condonación de los intereses de demora** por un importe de 119.040,60 €, además en el acuerdo se establece que cuando los retrasos por los pagos son por causa de otra administración (hablamos de las subsidiaciones autonómicas) y no por causa de Emuvijesa se nos apliquen una reducción del tipo de interés contractual mas el 6% a actualmente un diferencial del 0,1%
- 6) **Gestión de la morosidad con una bajada en el ejercicio del 2016 al 21%**, cuando en diciembre de 2015 era del 40%. Hemos aumentado la actividad judicial en cuanto a la recuperación de deudas por impago de rentas en familias con ingresos.
- 7) En cuanto a las **ventas** hemos reactivado la vida comercial de la empresa y aunque es pronto para ver grandes avances, en el 2016 hemos logrado la venta de 2 garajes en Estancia Barrera, 1 trastero, 2 locales en Calipso y Nereida, 2 viviendas en Torrejera y un aumento en los contratos de alquiler con opción a compra.

- 8) También hay que destacar la **bajada de los tipos de interés** durante el año de 2016, lo que permite una reducción de las cuotas hipotecarias
- 9) **Reducción en gastos de personal** (bajadas en productividades...)

Tras ello, toma la palabra don Carlos Pérez González, para manifestar que se va a oponer a la formulación de la cuentas por los motivos que va a exponer a continuación y que aporta por escrito al Secretario para su transcripción en el acta. Literalmente dicho escrito contiene lo siguiente "Los motivos existentes para oponerse a la formulación de las Cuentas Anuales de Emuvijesa de 2016 en la reunión del Consejo de Administración de 29 de marzo de 2017 son, a la vista de la información recibida por los consejeros, así como ante la ausencia de la que se menciona en los párrafos siguientes:

1. No se ha puesto a disposición de los consejeros el borrador del Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales del Ejercicio 2016. A pesar de tratarse de un informe de tipo voluntario, es de especial importancia disponer de la opinión del auditor de cuentas antes de la formulación, toda vez que en su informe referido a las Cuentas Anuales de 2015 se incluían salvedades de especial significación, como se detalla en los párrafos siguientes.
2. En relación con el inmovilizado en curso existente al 31 de diciembre de 2015, por valor neto contable de 4.705 mil €, el informe de auditoría de 2015 señala que "*dichos costes incluyen anticipos de suelo, gastos de proyectos y otros por importe total de 3.043 mil € 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*". En este sentido, el borrador de Cuentas Anuales de 2016 recoge un importe idéntico al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sin que se indique que se haya realizado la valoración posterior a la que hacía referencia el informe de auditoría de 2015. En este sentido, es razonable esperar que el auditor incluya esta misma salvedad en su informe de 2016, y no es razonable que la Dirección de la Sociedad no haya realizado las acciones necesarias para disponer de una valoración de este inmovilizado, sobre todo si consideramos que el valor neto del inmovilizado en curso representa el 158% del importe de Fondos Propios de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, es decir, es un importe muy significativo.
3. Igualmente el informe de auditoría de 2015 incluía una salvedad en relación con los saldos deudores y acreedores mantenidos con el Ayuntamiento de Jerez y entidades vinculadas, dado que el auditor indica que 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*". Esta salvedad resulta especialmente preocupante desde el punto de vista del control interno de la Sociedad por varios motivos:
 - a. Porque la Sociedad no sea capaz de obtener confirmación de los saldos de su propio accionista único, ni facilitar al auditor la evidencia alternativa que soporte los mismos.
 - b. Porque esta salvedad se ha incluido sucesivamente en los informes de 2014 y 2015.

No parece razonable someter las Cuentas Anuales de 2016 a la formulación de los consejeros sin que se haya recibido confirmación del auditor de la subsanación de las causas que originaron la salvedad en 2014 y 2015, toda vez que los importes de saldos deudores y acreedores mantenidos por la Sociedad con el Ayuntamiento y empresas

vinculadas al 31 de diciembre de 2016 son de importes todavía mayores a los mantenidos al 31 de diciembre de 2015.

4. Sin bien no incluyó una salvedad por dicho motivo, al auditor incluyó un párrafo de énfasis en su informe de 2015, llamando *"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"*. La gravedad de semejante aseveración hace necesario que los consejeros conozcan el punto de vista del auditor de cuentas, además del de la Dirección, acerca de la situación al 31 de diciembre de 2016, antes de formular las Cuentas Anuales a dicha fecha.
5. Finalmente, y teniendo en cuenta que aproximadamente el 67% del valor total del activo de la Sociedad está formado por bienes inmobiliarios (registrados ya sea como "inmovilizado en curso y anticipos", "inversiones inmobiliarias" o "existencias"), creemos necesario que los consejeros reciban la confirmación, antes de proceder a la formulación de las Cuentas Anuales de 2016, por parte del auditor de la Sociedad de que al 31 de diciembre de 2016, y sin perjuicio de lo manifestado en el párrafo 2 anterior, los valores por los que los bienes inmobiliarios figuran en el balance de la Sociedad son razonable."

Se le manifiesta por la Sra. Gerente que no es posible tener a esta fecha informe de auditoría, pues éste no se puede hacer hasta que se formulen las cuentas y se les entregue para su verificación, pero que, no obstante, ya llevan una semana solicitando y constatando datos en EMUVIJESA y que han mostrado su satisfacción por el cambio operado en la sociedad.

Asimismo doña María del Carmen Collado, manifiesta a don Carlos Pérez, que tanto los técnicos de EMUVIJESA como los auditores se encuentran a su disposición y puede acudir a la sede de EMUVIJESA cuando lo desee para reunirse con ellos y aclarar o solicitar las explicaciones que estime pertinentes y debatir sobre los motivos que ha expuesto para oponerse a la formulación de las cuentas.

Toma la palabra don Antonio Fernández Ortega, para manifestar que la diferencia existente en resultados entre los ejercicios 2015 (-2.042.139,87€) y 2016 (653.524,87€), marca el camino a seguir, mostrando que se ha conseguido en 2016 dar un vuelco total de negativo a positivo y quiere felicitar a los técnicos y está seguro y tranquilo con las cuentas que reflejan la transparencia que siempre ha tenido la empresa.

Le manifiesta don Carlos Pérez que la transferencia de dos millones de euros del Ayuntamiento también ha servido para que la cifra de negocios sea positiva.

Le contesta doña María del Carmen Collado, que esa transferencia se debe al interés público y motivos sociales que mueven EMUVIJESA en su actuación, ya que, por ejemplo, familias que no pueden pagar (demostrado y acreditado tanto por EMUVIJESA como por Bienestar Social) y EMUVIJESA sufre esas consecuencias, además de las demás labores y servicios públicos que presta sin compensación económica y que corresponderían al Ayuntamiento, pero que lo realiza EMUVIJESA como especialista en dichas labores.

Toma la palabra don Carlos Pérez, para manifestar que él está de acuerdo en esto y que fue uno de los motivos por lo que aprobaron el presupuesto municipal y que además reconoce que se refleja mejor gestión pero que habrá que tender a la sostenibilidad de la sociedad.

Tras ello, se procede a la votación de la formulación de las cuentas y aplicación de resultado del ejercicio de 2016, resultando 5 votos a favor y 1 en contra, correspondiente a don Carlos Pérez

González, quién manifiesta que no firmará las cuentas por las razones antes expuestas y transcritas

Por ello, los miembros del Consejo concurrentes en la sesión acuerdan, por 5 votos a favor y 1 en contra, correspondiente a don Carlos Pérez González, lo siguiente:

1º Tener por formuladas, tal como se han redactado, las Cuentas Anuales del ejercicio 2016, firmando todos los presentes físicamente en la sesión las meritadas cuentas, excepto don Carlos Pérez González, quién manifiesta que no firmará las cuentas por las razones antes expuestas y transcritas.

2º 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.

3º La siguiente propuesta de aplicación del resultado del Ejercicio 2016 (beneficio 653.524,87€):

A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores. ""

II.- Que a efectos de lo establecido por las disposiciones vigentes y según consta en la transcripción, el acuerdo fue adoptado por 5 votos a favor y 1 en contra (correspondiente a don Carlos Pérez González), siendo el acta aprobada seguidamente en la propia sesión por unanimidad.

Y para que conste y surta efecto, expido el presente con el Visto Bueno de la Presidenta del Consejo de Administración, en Jerez de la Frontera, a diez de abril de dos mil diecisiete.

Vº Bº
LA PRESIDENTA
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



Dª María del Carmen Sánchez Díaz



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 29 de junio de 2017, 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 22 de los 27 miembros de la Corporación, esto es, **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 y la Quinta Teniente de Alcaldesa DOÑA MARIA DEL CARMEN COLLADO JIMENEZ; **por el Grupo Municipal "PP"**: DON ANTONIO SALDAÑA MORENO, DOÑA LIDIA MENACHO ROMERO, DON JAVIER DURA DE PINEDO, DOÑA ISABEL PAREDES SERRANO, DOÑA MARIA JOSE RUA PATON, DON JOSE GALVIN EUGENIO, DOÑA MARIA DEL CARMEN PINA LORENTE y DON JAIME ESPINAR VILLAR; **por el Grupo Municipal " Ganemos Jerez "** DON SANTIAGO SANCHEZ MUÑOZ, DOÑA ANGELES GONZALEZ ESLAVA, DON MANUEL FERNANDEZ FERNANDEZ y DOÑA MARIA ISABEL RIPALDA ARDILA; **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 y DOÑA ANA FERNANDEZ DE COSA, no asistiendo, por el **Grupo Municipal PP**, D^a M^a José García-Pelayo Jurado, D. Antonio Montero Montero y D^a Susana Sánchez Toro y por el **Grupo Municipal PSOE**, D^a Isabel Armario Correa, encontrándose vacante un puesto de concejal del Grupo Municipal Ganemos, y, en la que actuó como Secretario, el Secretario General del Pleno, DON JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO y estando presente el Interventor Municipal DON JUAN RAYA GOMEZ, al particular 1º de su orden del día, adoptó el acuerdo del tenor literal siguiente:

"1.- EXAMEN Y APROBACION, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS ANUALES, INFORME DE GESTION Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016.

Se da cuenta que el Consejo de Administración de esta sociedad, en reunión celebrada el día 29 de marzo de 2017, formuló las Cuentas Anuales del Ejercicio 2016 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 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 "Braza, Gallo y Barrios Auditores S.L" nombrados por esta Junta General en reunión de fecha 23 de diciembre de 2014.

El Pleno, constituido en Junta General Ordinaria de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., (EMUVIJESA), por doce votos A FAVOR de los grupos municipales PSOE (6), Ganemos Jerez (4), e IULV-CA (2), dos votos EN CONTRA del Grupo Ciudadanos Jerez y ocho ABSTENCIONES del Grupo PP, toma por mayoría las siguientes decisiones:

Primero .- Aprobar las Cuentas Anuales del Ejercicio 2016, 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 29 de marzo de 2016.

Segundo .- Aprobar la siguiente aplicación del resultado del ejercicio 2016 (Beneficio 653.524,87 €): A compensación de pérdidas de 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 47, 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 el momento de la formulación, excepto por don Carlos Pérez González quien según manifestó en el consejo de formulación de las cuentas, no las firmará por oponerse a las mismas tal como han sido formuladas, y por don Antonio Saldaña Moreno, por no encontrarse presente en dicho consejo de aprobación de formulación de las mismas y, posteriormente, abstenerse en la Junta General de aprobación de las repetidas cuentas, como se ha reseñado.


III.- Que como consta en la transcripción se acordó aplicar el resultado (beneficio de 653.524,87€, tras pago de impuestos) de la forma siguiente: A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores

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 (12 votos a favor, 2 en contra y 8 abstenciones) siendo el acta aprobada al término de la propia sesión por mayoría absoluta (14 votos a favor y 8 abstenciones, correspondientes a los miembros reseñados del Grupo "PP"), siendo firmada por la Presidenta y el Secretario 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 seis de julio de dos mil diecisiete.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN



María del Carmen Sánchez Díaz
DNI 31.663.937-K ~

EL SECRETARIO DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN



Juan Ignacio Bitaubé Cortés
DNI 31.615.810-X

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 2016, 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

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 2015 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 2016, 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 embargo, no existe ninguna valoración actual de los mismos por parte de la Sociedad que nos permita determinar el valor razonable de estos activos al 31 de diciembre de 2016. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2015 incluyó una salvedad por esta cuestión.

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 2016, 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.

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 6 de junio de 2017

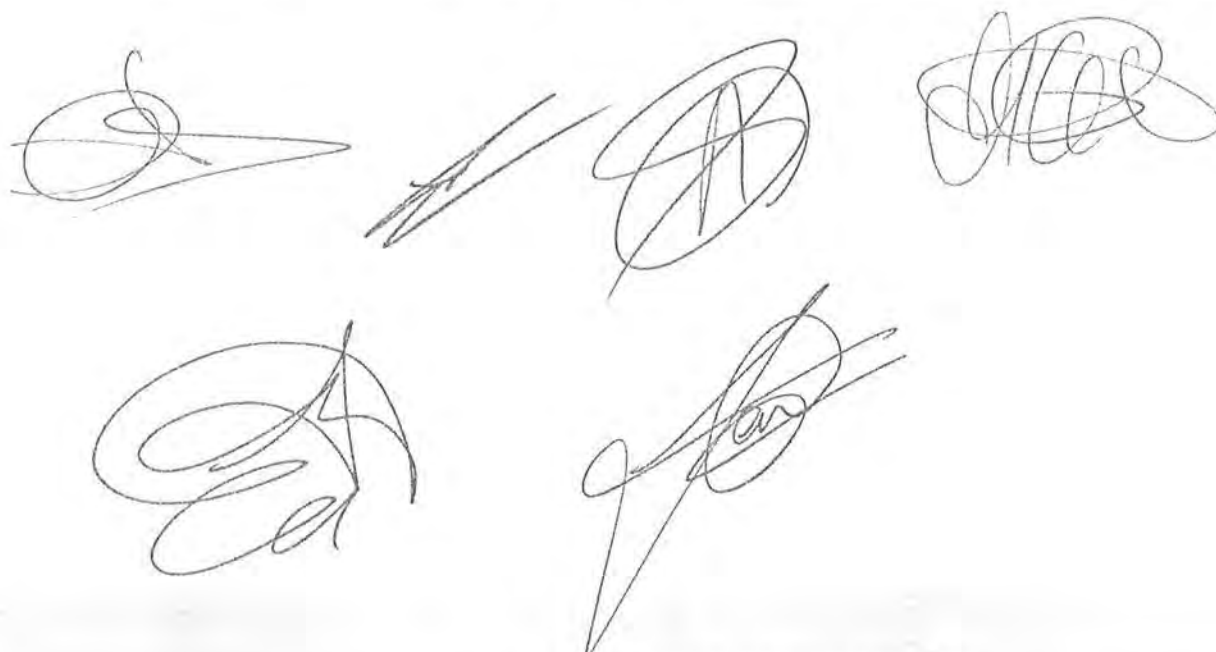


CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DE
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)
AL
31 DE DICIEMBRE DE 2016

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (euros)

		2016	2015			2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		179.083.778,01	143.605.511,51	A) PATRIMONIO NETO		67.683.205,11	64.585.754,14
II. Inmovilizado material	nota 5	5.666.516,38	5.666.516,34	A-1) Fondos propios	nota 10	2.972.296,95	2.319.472,08
1. Terrenos y construcciones		932.536,15	932.207,83	I. Capital		2.283.845,59	2.283.845,59
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.372,59	7.126,64	1. Capital inscriturado		2.283.845,59	2.283.845,59
3. Inmovilizado en curso y arrendados		4.704.607,63	4.704.607,67	III. Reservas		256.649,24	256.649,24
III. Inversión inmobiliaria	nota 6	92.398.502,56	94.513.888,13	1. Legal y estatutarias		488.762,65	488.762,65
2. Construcciones		92.398.502,56	94.513.888,13	2. Otras reservas		-231.613,41	-231.613,41
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	218.466,08	317.807,51	V. Resultados de ejercicios anteriores		-221.029,75	1.821.117,12
2. Créditos a empresas		34.003,77	36.442,88	1. Remanente		1.821.117,12	1.821.117,12
5. Otros activos financieros		284.462,69	281.364,63	2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-2.042.139,87	
VI. Activos por impuesto diferido		9.592,27	11.024,44	VA. Resultado del ejercicio		663.524,87	-2.042.139,87
VII. Deudas con entidades no financieras	nota 8	40.714.201,92	43.155.978,39	A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 15	64.710.258,37	66.266.282,06
B) ACTIVO CORRIENTE		27.722.394,54	26.083.742,56	B) PASIVO NO CORRIENTE		76.494.613,93	79.295.101,01
II. Existencias	nota 11	14.264.046,19	14.850.836,71	I. Provisiones a largo plazo	nota 14	326.704,26	317.500,00
III. Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	9.125.899,88	8.824.396,55	4. Otras provisiones		316.784,26	317.500,00
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.340.505,34	2.259.675,36	II. Deudas a largo plazo	nota 9	70.492.896,75	71.158.760,70
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		493.494,87	535.420,39	2. Deudas con entidades de crédito		69.669.572,72	71.158.608,33
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		1.846.810,47	1.724.255,07	5. Otros pasivos financieros		833.324,03	904.152,37
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	456.684,11	524.308,63	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	5.512.765,14	5.512.765,14
4. Personal		14.791,60	6.996,11	IV. Pasivos por impuesto diferido		162.186,78	196.075,17
5. Activos por impuesto corriente		519,78	4.834,17	C) PASIVO CORRIENTE		22.624.283,60	21.958.499,24
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		6.367.203,55	5.568.717,68	II. Provisiones a corto plazo	nota 14	26.301,70	26.361,70
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	2.607.845,50	1.014.625,38	2. Otras provisiones		25.961,70	26.061,70
2. Créditos a empresas		2.607.845,50	1.014.625,38	III. Deudas a corto plazo	nota 9	10.892.276,73	10.697.854,11
VI. Pedidos/licitaciones a corto plazo		38.700,98	36.438,38	2. Deudas con entidades de crédito		10.038.924,30	10.038.924,30
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 9	1.632.302,29	1.757.475,26	5. Otros pasivos financieros		669.352,42	658.929,81
1. Tesorería		1.632.302,29	1.757.475,26	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	8.218.417,25	7.460.984,53
2. Otros activos líquidos equivalentes				V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	3.679.725,72	3.751.793,20
TOTAL ACTIVO		206.806.172,55	169.689.254,07	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
				3. Acreedores varios		524.754,98	501.328,37
				6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		483.930,17	438.430,46
				7. Anticipos de clientes		45.496,84	51.496,84
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		166.806.172,55	169.689.254,07

2



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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (euros)

A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	3.855.305,47	3.720.844,31
a) Ventas		111.947,00	48.235,54
b) Prestaciones de servicios		3.743.358,47	3.672.608,77
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-186.790,52	-275.069,16
4. Aprovisionamientos		-164.294,03	-310.048,55
c) Trabajos realizados por otras empresas		-164.294,03	-310.048,55
5. Otros ingresos de explotación		2.286.273,56	458.241,31
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		75,00	
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	2.286.198,56	458.241,31
6. Gastos de personal		-1.207.608,29	-1.269.001,69
a) Sueldos, salarios y asimilados		-928.952,61	-994.607,64
b) Cargas sociales	nota 13	-278.655,68	-274.394,05
7. Otros gastos de explotación	nota 13	-2.639.558,09	-3.255.078,91
a) Servicios exteriores		-1.094.288,10	-1.321.944,77
b) Tributos		-639.541,81	-909.953,70
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-905.728,18	-1.023.180,44
8. Amortización del Inmovilizado	nota 5,6,7	-1.832.893,97	-1.832.269,19
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.613.444,78	1.612.709,69
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-178.282,79	319.725,18
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	-156.572,11	303.832,54
b) Resultados por enajenaciones y otras		-21.710,68	15.892,64
13. Otros resultados	nota 13	-16.325,30	-41.460,88
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		1.529.270,82	-871.407,89
14. Ingresos financieros		970.832,79	1.163.831,95
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		17.382,13	60.115,20
b2) De terceros		17.382,13	60.115,20
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	953.450,66	1.103.716,75
15. Gastos financieros		-1.845.153,14	-2.337.013,60
b) Por deudas con terceros		-1.845.153,14	-2.337.013,60
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-874.320,35	-1.173.181,65
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		654.950,47	-2.044.589,54
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	-1.425,60	2.449,67
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		653.524,87	-2.042.139,87
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones Interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	nota 3	653.524,87	-2.042.139,87

3

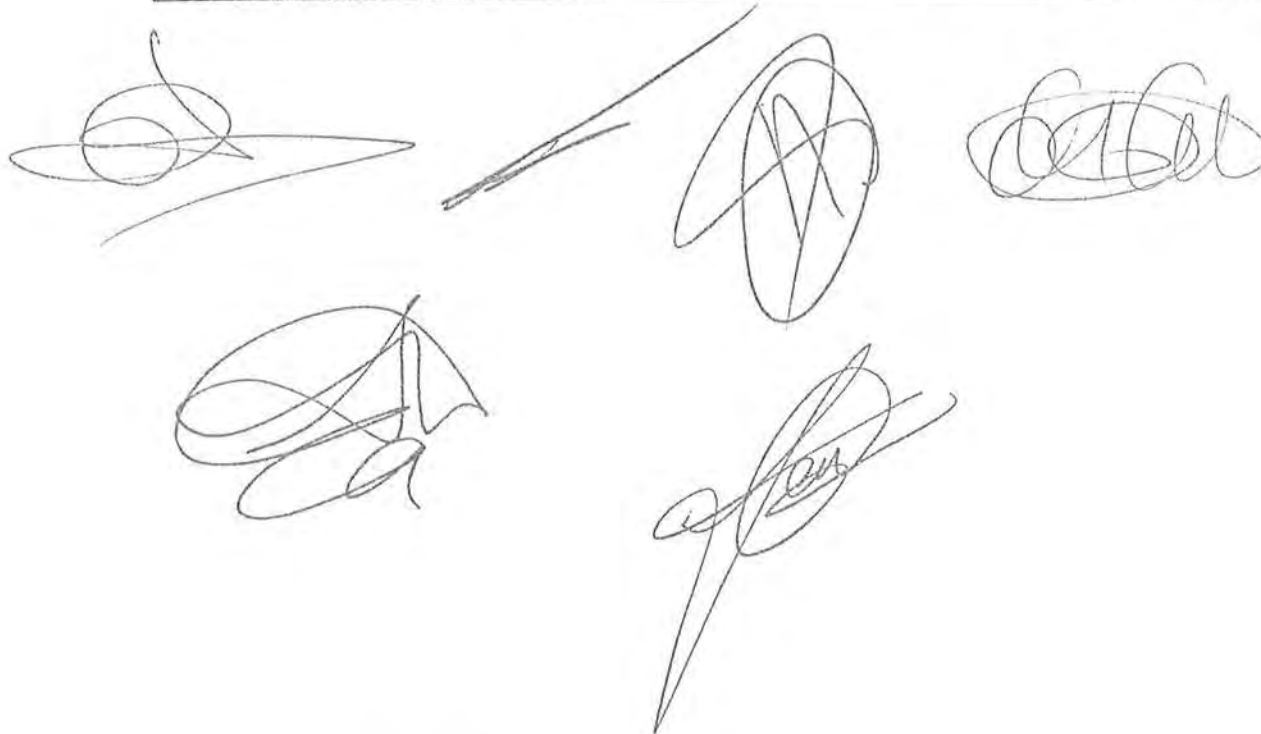


EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		653.524,87	-2.042.139,87
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración Instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta			
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto Impositivo			
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		53.387,47	-59.083,07
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta			
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto Impositivo			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.609.411,16	-1.594.580,50
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-902.493,82	-3.695.803,44

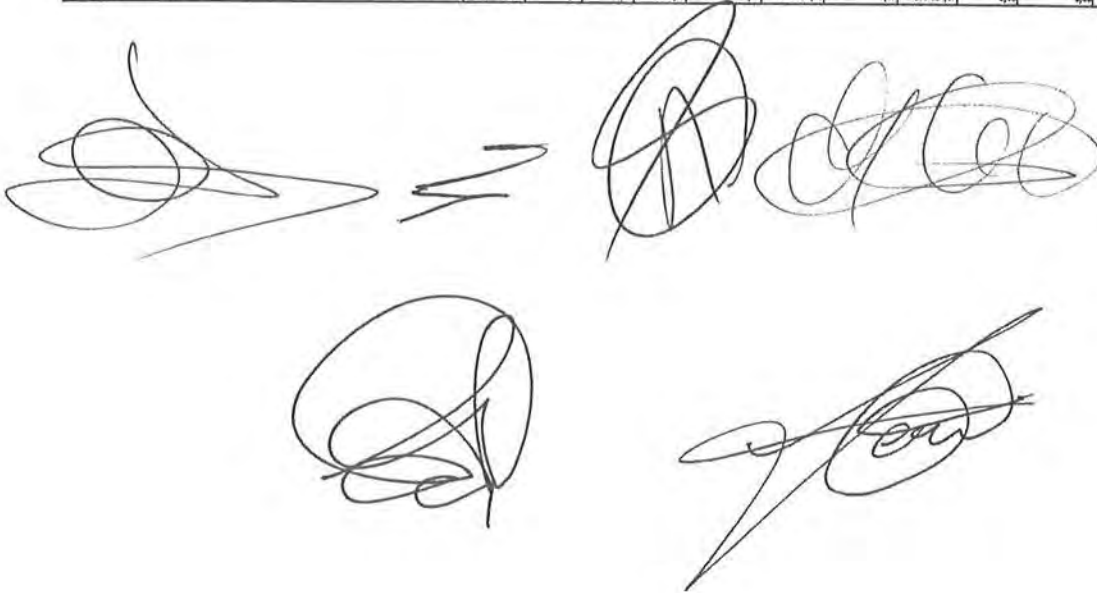
4



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	1.651.256,07	0,00	169.861,05	0,00	0,00	0,00	67.860.862,56	72.281.562,58
I. Ajustes por cambios de criterio 2014 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2014 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2015	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	1.651.256,07	0,00	169.861,05	0,00	0,00	0,00	67.860.862,56	72.281.562,58
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-59.088,01				-2.042.139,87				-1.594.580,51	-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	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	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones						169.861,05		-169.861,05					0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,30	0,00	1.821.117,12	0,00	-2.042.139,87	0,00	0,00	0,00	66.266.282,05	68.585.754,14
I. Ajustes por cambios de criterio 2015													0,00
II. Ajustes por errores 2015													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,30	0,00	1.821.117,12	0,00	-2.042.139,87	0,00	0,00	0,00	66.266.282,05	68.585.754,14
I. Total ingresos y gastos reconocidos								653.524,87				-1.556.023,69	-902.498,82
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	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	-2.042.139,87	0,00	2.042.139,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones						-2.042.139,87		2.042.139,87					0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,30	0,00	-221.022,75	0,00	653.524,87	0,00	0,00	0,00	64.710.258,37	67.683.255,32

5



**Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2016**

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 2016 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, 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 y las del 2016 se encuentran auditadas.

2.4. Empresa en funcionamiento.

Se han elaborado las cuentas en base al principio de empresa en funcionamiento.

La esencialidad de la empresa es la construcción y la rehabilitación. La actividad ha tomado un nuevo impulso en todos los sentidos.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez es una sociedad mercantil local de capital íntegramente municipal, constituida para desarrollar las competencias municipales en materia de vivienda y con el fin último de dotar de una vivienda digna a los ciudadanos de Jerez, cumpliendo el mandato constitucional del artículo 47.

Destacamos el importante éxito económico obtenido en este ejercicio de 2016. Este logro económico se debe básicamente a una positiva y activa gestión de la empresa centrada en una política de gestión eficaz y ahorro, debido principalmente a:

-apuesta municipal por potenciar el cariz social y de interés público y general de la empresa, en consonancia con las diferentes normativas autonómicas y europeas de considerar la política de vivienda social como parte integrante de los servicios de interés económico general, ha implicado el reconocimiento presupuestario de una transferencia corriente por importe de 2.000.000 de euros (véase nota 17).

-gestión centrada en el ahorro, entre las medidas puestas en marcha hay que destacar el importante ahorro en el mantenimiento de las promociones a través de bases de precios, ofertas, reclamaciones a los seguros, etc, es decir, realizando un seguimiento y control del mantenimiento que supone una reducción de costes y un aumento de las reparaciones necesarias realizadas.

-reducción de las cuotas de comunidad con una serie de medidas como el mantenimiento de ascensores, honorarios de administradores, luminarias, ...

-refinanciación de préstamos y condonación de intereses de demora, así como bajada en los tipos de interés.

-reducción de la morosidad y recuperación judicial de deudas por impago de rentas.

-reactivación comercial, aumentando ventas y alquileres con opción a compra.

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 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 fueron directamente abonadas por esta entidad hasta el ejercicio 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 realizan a favor del ICO desde el ejercicio 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

Caja Duero

El 12 de junio de 2016 venció la póliza que mantenemos con esta entidad, actualmente Unicaja, por importe de 739.829,05 euros. En la actualidad ya hay cerrado un acuerdo de renovación de dicha póliza liquidando los intereses al tipo ordinario.

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.

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.

11

2.7. Cambios en criterios contables.

Ante la implantación del servicio de impagos para controlar la situación de cada inquilino y los resultados que ello está provocando, se procede a no dotar los recibos de noviembre y diciembre de 2016, por el corto plazo transcurrido desde el impago ya que cada vez más clientes acuden a nuestras oficinas para el pago al contado o por tarjeta de los recibos impagados o de los no domiciliados. Este cambio de criterio supone un aumento del resultado del ejercicio por importe de 243.609,95 euros.

2.8. Corrección de errores.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 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	2016	2015
Cuenta de pérdidas y ganancias	653.524,87	-2.042.139,87
Total	653.524,87	-2.042.139,87

Aplicación	2016	2015
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	653.524,87	
A resultados negativos		-2.042.139,87
Total	653.524,87	-2.042.139,87

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, entendiendo 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.

La Sociedad registra, durante el transcurso 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

15

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.

18

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.

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.

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.

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 31/12/2016
	Saldo al 31/12/2015	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	308.793,54	788,39			309.581,93
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	6.260.155,62	788,39	0,00	0,00	6.260.944,01
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	291.552,22	22.666,67			314.218,89
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	301.687,06	2.521,88			304.208,94
Total amortización acumulada	593.239,28	25.188,55	0,00	0,00	618.427,83
Total coste neto	5.666.916,34				5.642.516,18

	Euros				Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 31/12/2014	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	307.793,23	1.000,31			308.793,54
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	6.259.155,31	1.000,31	0,00	0,00	6.260.155,62
Amortización acumulada:					
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
Total amortización acumulada	567.734,78	25.504,50	0,00	0,00	593.239,28
Total coste neto	5.691.420,53				5.666.916,34

Del detalle anterior del 2016, 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
	4.704.607,03	1.661.473,83	461.387,00	1.001.611,69	1.580.134,51

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

	2016	2015
Instalaciones	38.300,78	38.300,78
Utilillaje	265,53	265,53
Mobiliario y enseres	177.317,55	177.317,55
Equipos para proceso de información	60.851,97	58.326,60
Otro inmovilizado	11.852,72	11.248,15
	288.588,55	285.458,61

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. En el inmovilizado material está vigente un seguro sobre la sede social. 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 31/12/2016
	Saldo al 31/12/2015	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	13.870.289,76			11.365,58	13.858.924,18
Construcciones	97.824.194,23			142.186,18	97.682.008,05
	0,00				0,00
Total coste	111.694.483,99	0,00	0,00	153.551,76	111.540.932,23
					nota 11
Amortización acumulada:					
Construcciones	15.126.028,47	1.807.705,42		2.843,72	16.930.890,17
					0,00
Total amortización acumulada	15.126.028,47	1.807.705,42	0,00	2.843,72	16.930.890,17
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	2.054.567,39	156.960,17		388,06	2.211.139,50
Total correcciones de valor por deterioro	2.054.567,39	156.960,17	0,00	388,06	2.211.139,50
Total coste neto	94.513.888,13				92.398.902,56

	Euros				Saldo al 31/12/2015
	Saldo al 31/12/2014	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
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
Total coste	113.027.951,53	0,00	0,00	1.333.467,54	111.694.483,99
				nota 11	
Amortización acumulada:					
Construcciones	13.725.566,09	1.806.764,69		406.302,31	15.126.028,47
					0,00
Total amortización acumulada	13.725.566,09	1.806.764,69	0,00	406.302,31	15.126.028,47
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	3.159.014,82			1.104.447,43	2.054.567,39
Total correcciones de valor por deterioro	3.159.014,82	0,00	0,00	1.104.447,43	2.054.567,39
Total coste neto	96.143.370,62				94.513.888,13

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 Torrecera.

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.

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.

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 en aplicación del Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020, de 2 de agosto de 2016, de 1.307,55 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen especial y de 1.394,72 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen general, 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 período. 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 reconocer 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 388,06 euros y se han dotado 92.088,11 euros por diferencias de valoración actual.

Igualmente, la sociedad ha procedido a dotar 64.872,06 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:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/16	DOTACION AÑO 2016	APLICACIÓN AÑO 16	VENTAS 2016	PROV ACUM 31/12/16
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION INVERSIONES INMOBILIARIAS	ENTREGA VALLESEQ	6920,0/692,0000	7920,0	2920,0	1.519.164,75				1.519.164,75
	LOFT LECHUGA	6920,0	7920,0	2920,0	0,00				0,00
	LOCALES FORUM DPUTACION	6920,0	7920,0	2920,0	410.111,16	64.872,06			474.983,22
	LOCALES PRECARIO	6920,0	7920,0	2920,0	125.291,47	92.088,11	388,06		218.591,62
					2.054.567,38	168.960,17	388,06	0,00	2.211.139,49

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

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	Pavía	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
Cerofruto II	1.391.607	7.477.673	Asunción	4.340	38.691
			Cerofruto	727.107	4.991.682
			El Portal	706.085	3.614.348
			Casas del Salado	528.383	3.063.005
			Torredera	39.780	497.652
			Calipso	1.522.840	8.474.686
			Los Olivos	28.978	593.419
			Dédalo	966.027	4.255.332
			Total	13.858.924	97.682.008
			Total costes		111.540.932

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 2 viviendas de Torredera.

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:

	Nº de Fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	1838	1736	102

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 (cancelado económicamente), Pozuelo, calle Lechugas (cancelado económicamente), 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 2016, 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 31/12/2016
	Saldo al 31/12/2015	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
Total coste	27.761	0	0	0	27.761

	Euros				Saldo al 31/12/2016
	Saldo al 31/12/2015	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
Total amortización acumulada	27.761	0	0	0	27.761
Total coste neto	0				0

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

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 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:

PROMOCIÓN	REGIMEN	VVDAS
ABADES	ALQUILER	28
ALVAR FÁNEZ	ALQUILER	85
ARMAS DE SANTIAGO	ALQUILER	57
ASUNCIÓN	ALQUILER	1
BARRERA 14	ALQUILER	14
BARRERA 28	ALQUILER	29
BARRERA 30	ALQUILER	30
BARRERA 52	ALQUILER	52
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	135
CASAMEROS	ALQUILER	8
CARRERO BLANCO	ALQUILER	64
CASA SALADO	ALQ-OPC COMPRA	32
CERROFRUTO	ALQUILER	76
CERROFRUTO 2	ALQUILER	125
CRISTAL	ALQUILER	18
GRUPO CAMPO	ALQUILER	54
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	59
EL PORTAL	ALQUILER	62
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	9
LECHERA	ALQ-OPC COMPRA	28
LIBERTAD III	ALQUILER	108
LIEBRE	ALQUILER	4
LIEBRE 11	ALQUILER	9
LONAFARDO 2	ALQUILER	25
LOS OLIVOS	ALQ-OPC COMPRA	7
MARTINETE	ALQUILER	83
MURILLO	ALQUILER	28
NAZARRO	ALQUILER	68
NUEVA 18	ALQUILER	5
NUEVA 20	ALQUILER	15
NUEVA 33-38	ALQUILER	15
PALMA	ALQUILER	13
PAVA	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
TAXOPE	ALQUILER	19
TORREJERA 1	ALQ-OPC COMPRA	7
VALLESEGUILLO II	ALQUILER	80
ZAHARA	ALQUILER	28
TOTAL ALQUILER		1.838

De estas promociones, el importe de los cobros futuros mínimos previsibles anuales serían de 3.855.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 905.728,18 euros, situándose la provisión acumulada actual en 4.035.006,43 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. Asimismo, ante la implantación del servicio de impagos para controlar la situación de cada inquilino y los resultados que ello está provocando, se procede a no dotar los recibos de noviembre y diciembre de 2016, por el corto plazo transcurrido desde el impago ya que cada vez más clientes acuden a nuestras oficinas para el pago al contado o por tarjeta de los recibos impagados o de los no domiciliados. Este cambio de criterio supone un aumento del resultado del ejercicio por importe de 243.609,95 euros.

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 31/12	DOTACION AÑO 2016	APLICACION AÑO 16	VENTAS 2016	PROV ACUM 31/12/16
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION INSOLVENCIAS	PROVISION INSOLVENCIAS	2910.0	2910.0	4903.0	3.129.278,25	4.035.006,43	3.129.278,25		4.035.006,43

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 2016 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	METROS	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	0-5	CENTRO NIÑOS DOWN	130,160	30.570,07
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	0-6	CENTRO NIÑOS DOWN	132,210	164.032,80
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	0-3	CENTRO NIÑOS DOWN	60,000	57.266,69
VISTALEGRE	BARBERIA 10	1		240,830	102.500,67
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	30	ASOCIACION MUJERES MANOS ABILITADAS HACIA EL FUTURO	77,500	52.316,29
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	1	ASOCIACION DE MUJERES Y DOCTORA LA VALLERIA	73,000	47.078,05
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	6	ASOCIACION MUJERES MANOS ABILITADAS HACIA EL FUTURO	71,600	39.957,25
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	6A	ASOCIACION MUJERES MANOS ABILITADAS HACIA EL FUTURO	81,000	38.325,00
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	6B	ASAMBLEA CRISTIANA	81,000	29.813,20
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	7A	ASOCIACION DE ESCOLARES MULTIPLE	127,710	41.499,30
CERPO CRARDA, 2 Y 4	BARBERIA 30	8	ASOCIACION DE ESCOLARES MULTIPLE	66,700	10.100,10
TIO JUAN 2	BARBERIA 52	2	ASOCIACION MARIA ZAMBURKI	70,500	21.346,90
TIO JUAN 2	BARBERIA 52	3	ASOCIACION MARIA ZAMBURKI	65,500	25.310,67
TIO JUAN 4	BARBERIA 52	2	CONCELDOR BOGAL	20,000	69.735,00
TIO JUAN 4	BARBERIA 52	3	CONCELDOR BOGAL	93,500	28.908,71
CERPO CRARDA 0	BARBERIA 14	1	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	92,420	40.650,24
CERPO CRARDA 0	BARBERIA 14	2	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	45,700	20.100,40
CERPO CRARDA 0	BARBERIA 14	3	ASOCIACION JERELEGAY	49,700	28.247,37
CERPO CRARDA 0	BARBERIA 14	4	ASOCIACION JERELEGAY	45,700	25.327,30
LA CRANJA	SIGLO 20	2-1	ASOCIACION GRUPO DE LA AMISTAD	51,900	31.114,71
LA CRANJA	SIGLO 20	2-2	ASAMBLEA CRISTIANA	60,100	34.205,10
LA CRANJA	SIGLO 20	2-3	ASAMBLEA CRISTIANA	60,900	34.101,42
LA CRANJA	SIGLO 20	7		54,500	34.075,62
BARBACANA	BARBACANA	40	ASOCIACION ESPAÑOLA CONTRA EL CANCER	104,600	107.247,22
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ PLAN URBAN	108,300	124.307,91
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ PLAN URBAN	106,100	150.790,51
BARBACANA	BARBACANA	5A	UPAGE	158,500	129.367,37
BARBACANA	BARBACANA	5A	UPAGE	129,100	193.660,51
EL BOSQUE	EL BOSQUE	1 BAJA		160,010	210.278,34
EL BOSQUE	EL BOSQUE	1	ASOCIACION GUSTAV CATALA ESPAÑOLA DE EMERACION	130,200	215.026,84
CAMPUS DE ESPERA	ANTILLAS 1	1	TERZ MORTO ROTONDA DE HERRICOR PALOS BLANCOS	45,900	28.347,23
CAMPUS DE ESPERA	ANTILLAS 1	2	TERZ MORTO ROTONDA DE HERRICOR PALOS BLANCOS	50,500	60.641,21
VISTALEGRE	MANUEL MARIA	30	ASOCIACION DE MUJERES NIÑA SEÑORA DE LA MERCED	36,100	29.576,92
VISTALEGRE	MANUEL MARIA	30	ASOCIACION DE MUJERES NIÑA SEÑORA DE LA MERCED	43,800	36.910,31
TOTAL CUENTA 2211.2				2.237,750	2.317.125,81
CURTIADORES	BAJA 1		UNION DE HERMANOS	310,800	103.290,00
TOTAL CUENTA 2211.0090001				310,800	103.290,03
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -1 -A	CESENA A BIENESTAR SOCIAL PASO A AQUIETER 2000	79,00	14.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -2 -A	CESENA A BIENESTAR SOCIAL PASO A AQUIETER 2000	79,00	19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -2 -J	CESENA A BIENESTAR SOCIAL PASO A AQUIETER 2000	79,38	10.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -2 -G	CESENA A BIENESTAR SOCIAL	91,4	23.468,16
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -B -J	CESENA A BIENESTAR SOCIAL PASO A AQUIETER 2000	79,04	22.458,16
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -1 -E	CESENA A BIENESTAR SOCIAL	66,10	12.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -1 -G	CESENA A BIENESTAR SOCIAL	10,00	10.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -9 -G	CESENA A BIENESTAR SOCIAL	63,01	12.477,47
TOTAL CUENTA 2211.00942				676,830	141.641,05
MORILARIO			ERREZ		3.349,53
MORILARIO			JERELEGAY		9.468,06
MORILARIO			MANOS ABILITADAS		3.474,16
MORILARIO			UNION HERMANOS		14.969,04
MORILARIO			JERELEGAY		3.450,33
TOTAL MORILARIO CEDIDO				0,000	34.809,70
TOTALES				4.231,160	2.707.047,39

Véase nota 6

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

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 2016		DISTRIBUCIÓN POR AÑOS									
		2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas		34.064,39	34.064,39	0,00	4.789,11	2.413,11	2.425,81	2.438,77	21.997,59	
	Otros activos financieros			284.405,69	284.405,69	0,00	0,00	0,00	0,00	284.405,69	
Deudas comerciales no corrientes (nota 16)			40.714.309,92	40.714.309,92	0,00	2.291.224,48	2.158.524,10	2.226.881,29	2.318.491,15	31.709.158,86	
Deudores comerciales y otros	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
Deudores comerciales y otros	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Efectiva		1.632.302,29	1.632.302,29	1.632.302,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACTIVOS FINANCIEROS 2015		DISTRIBUCIÓN POR AÑOS									
		2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas		36.440,86	36.440,86	0,00	2.388,45	2.400,67	2.413,11	2.425,81	26.812,85	
	Otros activos financieros			281.366,65	281.366,65	0,00	0,00	0,00	0,00	281.366,65	
Deudas comerciales no corrientes (nota 16)			43.155.978,39	43.155.978,39	0,00	2.423.275,30	2.287.769,59	2.154.900,15	2.235.079,55	34.054.873,72	
Deudores comerciales y otros	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
Deudores comerciales y otros	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
	Ciudadanos										
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Efectiva		1.757.475,20	1.757.475,20	1.757.475,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

31

En relación con la Tesorería, hay que reseñar que el importe de una de las cuentas de Unicaja, por la cantidad de 109.323,23 euros se hayan pignorados por la entidad financiera para garantizar el pago del préstamo de residencial Calipso.

9.2) Pasivos financieros.

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

PASIVO FINANCIERO 2016									
				DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PARTIDA DE PASIVO		SUBCATEGORÍA		2016	2015	2014	2013	2012	2011
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	69.803.572,72	0,00	4.460.907,93	4.359.853,11	5.052.074,45	3.541.829,05	52.196.268,48	
	Otros pasivos financieros	883.321,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	883.321,05	
		70.686.893,77							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	10.912.641,45	10.012.641,45						0,00
	Otros pasivos financieros	669.637,47	669.637,47						0,00
		10.682.278,93							
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	524.754,36	524.754,36						0,00
	Otras deudas con las Admons	453.930,47	453.930,47						0,00
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64						0,00
	3.699.725,20								
PASIVO FINANCIERO 2015									
				DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PARTIDA DE PASIVO		SUBCATEGORÍA		2015	2014	2013	2012	2011	2010
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	71.281.608,93	0,00	4.286.062,24	4.223.451,46	4.313.349,89	4.221.079,65	55.205.685,63	
	Otros pasivos financieros	501.151,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	501.151,77	
		71.782.760,70							
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
		10.697.854,11							
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	587.328,17	587.328,17						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
	3.752.799,00								

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2016
NO SUBROGABLES	PRESTAMO CAM	B.SABADELL	1.897.198,46	610.231,13	2.507.429,59
	CURTIDORES	CATALUNYA BANC	301.402,98	40.034,13	341.437,09
	CURTIDORES 2	CATALUNYA BANC	316.334,85	43.632,40	359.967,25
	BARRERA 29	BBVA	0,00	40.531,49	40.531,49
	BARRERA 30	BBVA	0,00	53.793,73	53.793,73
	BARRERA 52	BBVA	0,00	68.745,52	68.745,52
	ARMAS SANTIAGO	ICO	1.120.822,45	90.851,07	1.211.673,52
	NUEVA 16	ICO	157.777,53	9.040,50	166.818,03
	LIBERTAD 108	ICO	347.565,41	220.651,78	568.217,19
	BLANCO	ICO	233.391,03	148.168,17	381.559,20
	NUEVA 20	ICO	469.715,33	26.914,26	496.629,59
	ABADES	ICO	379.719,36	44.172,83	423.892,19
	MURILLO	ICO	323.739,14	37.660,70	361.399,84
	PICADUEÑAS 71	ICO	1.119.175,35	106.693,72	1.225.869,07
	PICADUEÑAS 48	ICO	685.136,96	79.702,19	764.839,15
	BARRERA 14	ICO	214.250,02	20.424,95	234.674,97
	PALMA	ICO	387.919,49	22.227,45	410.146,94
	CRISTAL	ICO	456.091,70	26.133,63	482.225,33
	PAVIA	UNICAJA	912.484,72	61.444,39	973.909,11
	ZAHARA	ICO	909.146,09	52.093,25	961.239,34
	TAXDIRT	UNICAJA	520.765,10	35.175,74	555.940,84
	LIEBRE	ICO	321.300,37	18.410,23	339.710,60
	LA ROTONDA III	UNICAJA	1.062.928,08	59.533,75	1.122.461,83
	LOMOPARDO II	ICO	1.065.475,74	61.050,81	1.126.526,55
	LOCALES FORUM	BANKIA	570.000,00	0,00	570.000,00
	NUEVA 33-35	ICO	1.000.821,77	43.406,62	1.044.228,39
	ALVAR FANEZ	ICO	3.406.933,93	195.214,23	3.602.148,16
	CRUZ DEL CANTO	ICO	2.176.228,99	124.695,95	2.300.924,94
	SAN JUAN DE DIOS	CATALUNYA BANC	2.121.454,21	129.723,99	2.251.178,20
	BARRERA A3-A4	ICO	5.647.100,25	237.452,65	5.884.552,90
	UEK NAZARET	ICO	4.914.182,53	206.634,50	5.120.817,03
CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	169.365,37	12.709,64	182.075,01	
CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	202.173,45	14.235,71	216.409,16	
CERROFRUTO	ICO	5.181.834,45	215.279,72	5.397.114,17	
EL PORTAL	ICO	3.549.324,78	148.320,11	3.697.644,89	
CERROFRUTO II	ICO	8.726.978,07	359.063,03	9.086.041,10	
POLIZAS CREDITO			1.039.226,69	1.039.226,69	
	TOTALES		50.868.717,94	4.703.280,66	55.571.998,60
SUBROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	325.004,62	14.087,45	339.092,07
	NEREIDA	CATALUNYA BANC	240.780,81	11.638,03	252.418,84
	CALIPSO	UNICAJA	8.213.050,71	185.638,55	8.398.689,26
	DEDALO-LA MILAGROSA	CAIXABANC	4.806.165,76	155.927,16	4.962.092,92
	TORRECERA 3	UNICAJA	285.726,87	12.790,21	298.517,08
	LOFT CANTON	BMN	145.173,01	4.988,09	150.161,10
	ESTELLA F1-G1	BANKIA	2.884.558,90	63.754,10	2.948.313,00
	TOTALES		16.900.460,68	448.723,59	17.349.184,27
SOLARES	PAGO PERCEBA	BANKIA	1.057.190,23	86.000,00	1.143.190,23
	POZOALBERO	CAIXABANC	783.203,87	750.810,87	1.534.014,74
	TOTALES		1.840.394,10	836.810,87	2.677.204,97
	TOTALES		69.609.672,72	5.988.815,12	75.598.387,84
	INTERESES DEVENGADOS			936.583,40	
	VENCIMIENTOS PENDIENTES ICO			3.087.242,94	(véase nota 2,4)
	TOTAL DEUDA CORTO		10.012.641,46		
	TOTAL DEUDA LARGO		69.609.672,72		
	TOTAL DEUDA		79.622.214,18		

Todas las 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 2016 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 2016 ha ascendido a:

Intereses activados.....	0 euros
Intereses no activados....	1.809.258,54 euros
TOTAL.....	1.809.258,54 euros

9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

No existen participaciones en otras empresas - del grupo, multigrupo o asociadas.

9. 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.

10. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

	Euros					31/12/2016
	31/12/2015	Adiciones/ compras	Intereses capitalizado	Retiros/ ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.185.470,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.185.470,03
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	8.177.880,10	0,00	0,00	-139.048,15	0,00	8.038.831,95
Provisiones	-1.799.777,05	-219.547,12		171.804,75		-1.847.519,42
Anticipo proveedores	437.047,08					437.047,08
	14.450.836,71	-219.547,12	0,00	32.756,60	0,00	14.264.046,19
					nota 8	

	Euros					31/12/2015
	31/12/2014	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Trasposos	
Terrenos y solares	7.185.470,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.185.470,03
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	8.216.373,81	0,00	0,00	-38.493,71	0,00	8.177.880,10
Provisiones	-1.563.201,60	-282.247,77		45.672,32		-1.799.777,05
Anticipo proveedores	437.047,08					437.047,08
	14.725.905,87	-282.247,77	0,00	7.178,61	0,00	14.450.836,71
					nota 6	

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

PROMOCION	SOLAR	OTRO INGRESOS	PRESTAMO DE	PRESTAMO DE	PROMOCION	OTRO INGRESOS	PRESTAMO DE	PRESTAMO DE
INVIERTEN EN OBRAS					OTRAS TERMINADAS			
Lute Isasi	35.283,57				Barrera 20-garages		427.137,90	
Valdepajuelo- El Fletero	838.358,05	80.587,24	148.104,12	400.030,70	Barrera 20-Trasteros		20.002,30	
Bodega Cristal	358.527,04	306.405,61	18.003,38	200.064,30	Barrera 20- Locales		15.102,54	
Pozobalero	2.341.648,32	926.030,36	750.810,87	783.203,07	Barrera 52-Garages		313.948,38	
Pago Parceba	2.080.069,82	335.701,52	60.000,00	1.057.190,23	Barrera 52- Locales		4.920,65	
SOLARES	5.463.839,30	1.721.633,73	1.003.028,37	2.568.018,28	Acobucho-Trasteros		1.158,82	
					Barrera 14- Locales		40.841,45	
					Los Olivos-Viviendas		0,00	
					Los Olivos- Locales		340.582,20	99.021,07
					Año Local		185.828,23	
					Ferrocarril-Local		127.236,07	
					Zahara- Locales		214.544,77	
					Taxidi- Garages		15.038,24	
					Puones- Locales		100.908,70	
					Barbacana- Locales		124.255,37	
					Antares - Trasteros		3.003,01	
					Jardín de Vista- Locales		390.861,63	106.387,42
					Europa- Locales		522.171,08	72.008,30
					Lomopardo2- Garages		144.780,24	224.050,14
					Forum- Garages		45.780,40	
					Forum- Locales		1.275.983,31	576.000,00
					Croppsa- Locales		74.080,28	
					Casas Flores- Garages		30.571,75	
					Casas Flores- Locales		144.005,34	
					Marinole- Locales		442.400,00	58.582,10
					Nereida- Viviendas		333.202,23	11.638,03
					Nereida- Locales		045.810,24	200.223,79
					Nereida- Garages		58.375,30	
					Calispo- Viviendas		0,00	
					Calispo- Garages		316.654,82	
					Calispo- Locales		320.917,74	
					Dédalo- Viviendas		0,00	
					Dédalo- Garages		60.473,24	
					Dédalo- Locales		662.670,07	207.522,18
					Torrecaza3- Viviendas		0,00	
					Loft Cañón- Viviendas		218.478,84	4.068,00
					Casas Salado- Viviendas		0,00	145.173,01
					Casas Salado- Garages		18.009,42	
					Locales Cerro/rufo I		84.541,61	
					OTRAS TERMINADAS	8.038.831,95	900.030,00	1.651.277,06

35

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales. Asimismo, en existencias se recogen locales y garajes que destinados a la venta, algunos de ellos están alquilados pero cuyo fin último y primordial es la venta.

A 31 de diciembre de 2016, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores, en concreto los préstamos de las viviendas de Nereida y una vivienda en Loft Puerta de Rota. El resto de los préstamos sobre existencias corresponden a préstamos con garantía hipotecaria de diversas entidades y que figuran en el cuadro anterior. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio (tanto de existencias como de inversiones inmobiliarias correspondiente a las promociones en venta que temporalmente están en alquiler con

opción de compra) asciende a, aproximadamente 20.339.924,10 euros, de los cuales en existencias sólo figuran 551.741,07 euros y el resto se traspasó a inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2015, figurando en el pasivo según la exigibilidad de corto o largo plazo el importe de los préstamos vivos.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio asciende a 0 euros, ascendiendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 634.229,50 euros.

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	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/16	DOTACION AÑO 2016	APLICACIÓN AÑO 16	VENTAS 2016	PROV ACUM 31/12/16
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION EXISTENCIAS	PRECIO GARAG BARRERA28	6930,0	7930,0011	3950,0011000	72.010,05	7.138,42		2.829,30	78.520,07
	PRECIO GARAG BARRERA30	6930,0	7930,0012	3950,0012000	0,00				0,00
	PRECIO GARAG BARRERA52	6930,0	7930,0013	3950,0013000	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES BARRERA14	6930,0	7930,0069	3950,0069000	2.711,25				2.711,25
	PRECIO LOCALES OLIVOB	6930,0	7930,0063	3950,0063000	72.886,84	4.368,28			77.055,12
	PRECIO LOCALES FERROCARR	6930,0	7930,0075	3950,0075000	44.566,05	28.935,49			73.531,49
	PRECIO LOCALES ZAHARA	6930,0	7930,0076	3950,0076000	79.714,68				79.714,68
	PRECIO GARAG TAXDIRT	6930,0	7930,0077	3950,0077000	8.575,61	125,15			8.700,74
	PRECIO LOCALES PEÑONES	6930,0	7930,0081	3950,0081000	20.502,17				20.502,17
	PRECIO LOCALES BARBACAN	6930,0	7930,0082	3950,0082000	31.693,58	2.118,81			33.810,37
	PRECIO TRASTERO ANTARES	6930,0	7930,0085	3950,0085000	17,23				17,23
	PRECIO LOCALES VESTA	6930,0	7930,0092	3950,0092000	152.706,84	2.889,02			155.575,86
	PRECIO LOCALES EUROPA	6930,0	7930,0095	3950,0095000	33.123,49		602,00		32.521,49
	PRECIO GARAGES LOMOP2	6930,0	7930,0097	3950,0097000	87.456,72				87.456,72
	PRECIO LOCALES FORUM	6930,0	7930,0104	3950,0104000	292.158,24	95.651,15			388.107,39
	PRECIO GARAGES FORUM	6930,0	7930,0104	3950,0104001	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES OROPESA	6930,0	7930,0112	3950,0112000	12.141,36	10.089,15			22.210,51
	PRECIO LOCAL CASAS FLORE	6930,0	7930,0114	3950,0114000	38.978,23	28.502,38			67.478,61
	PRECIO GARAGES CASAS FLC	6930,0	7930,0114	3950,0114001	4.508,40	813,94			5.121,74
	PRECIO LOCALES MARTINETE	6930,0	7930,0124	3950,0124000	112.991,18		110.137,50		2.853,68
	PRECIO LOCALES NEREIDA	6930,0	7930,0128	3950,0128000	219.592,30	38.062,20		10.957,11	237.697,48
	PRECIO GARAGES NEREIDA	6930,0	7930,0128	3950,0128001	20.481,22				20.481,22
	PRECIO GARAGES CALIPSO	6930,0	7930,0129	3950,0129000	114.874,02				114.874,02
	PRECIO LOCALES DEDALO	6930,0	7930,0130	3950,0130000	40.839,51				40.839,51
	PRECIO GARAGES DEDALO	6930,0	7930,0130	3950,0130001	5.348,48	797,66			6.046,12
	PRECIO LOFT CANTON	6930,0	7930,0137	3950,0137001	38.478,84		38.478,84		0,00
					1.804.086,10	219.547,12	149.218,34	22.566,41	1.551.808,47

36

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos se han valorado por tasador (salvo los solares de Agrimensor 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 procedió en 2015 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	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/16	DOTACION AÑO 2016	APLICACIÓN AÑO 16	VENTAS 2016	PROV ACUM 31/12/16
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION SOLARES	SOLAR EL RETIRO	6930,0	7930,0117	3910,0117000	0,00				0,00
	SOLAR POZOALBERO	6930,0	7930,0152	3910,0152000	108.675,08				108.675,08
	SOLAR PAGO PERCEBA	6930,0	7930,0155	3910,0155000	189.035,89				189.035,89
				295.710,95	0,00	0,00	0,00	295.710,95	

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

Promoción	Importe	
	Contrato de compra-venta	Reserva
BARRERA 29		
PEONES	45.497	
CALIPSO		
DEDALO		
TORRECERA 3		
CASAS SALADO		
	45.497	0

11. 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).

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2016			2015		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	653.524,87			-2.042.139,87		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	1.425,60		1.425,60		2.449,67	-2.449,67
Gastos financieros no deducibles	0,00		0,00	233.296,85		233.296,85
Recuperación Amortizaciones		46.029,99	-46.029,99		46.029,99	-46.029,99
Diferencias permanentes		84.710,24	-84.710,24	261.403,09		261.403,09
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		524.210,24	-524.210,24			0,00
Base imponible (resultado fiscal)		0,00				-1.595.919,59

37

El gasto por impuesto sobre beneficios en los ejercicios 2016 y 2015 ha sido, respectivamente, de 1.425,60 euros y de -2.449,67 euros.

El tipo impositivo general vigente es para la empresa del 25%. 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		-1.889.985,00	30,00%	1,00%	4.839,58	5.669,96							
2011			109.597,00	-1.780.388,00	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			-2.396.956,52	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		-1.595.919,59		-3.992.876,11	25,00%	1,00%	3.989,80	9.982,19	0,00	48.029,99	-414.269,87	25,00%	1,00%	-115,07	1.035,67
2016			524710,24	-3.468.665,87	25,00%	1,00%	-1.310,51	8.671,68		46.029,99	-368.239,90	25,00%	1,00%	-115,07	920,60

12. 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	2016	2015
Seguridad social a cargo de la empresa	-264.320,37	-260.586,66
Otros gastos sociales	-14.335,31	-13.807,39
TOTAL	-278.655,68	-274.394,05

38

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

OTROS RESULTADOS	2016	2015
Gastos excepcionales	-11.869,33	-24.750,41
Ingresos excepcionales	0,00	170,00
Saldo retenciones contratos de Venta	-4.455,97	-16.880,47
TOTAL	-16.325,30	-41.460,88

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2016	2015
Servicios exteriores	-1.094.288,10	-1.321.944,77
Tributos	-639.541,81	-909.953,70
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-905.728,18	-1.023.180,44
TOTAL	-2.639.558,09	-3.255.078,91

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2015 y 2016 son los siguientes:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016					317.500,00
(+) Dotaciones					9.284,26	
(-) Aplicaciones						
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)						
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo						
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015					326.784,26	26.861,70

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015					
(+) Dotaciones					317.500,00	
(-) Aplicaciones						-127.889,58
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)						
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo						
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015					317.500,00	26.861,70

39

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
	26.861,70

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 consideró 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 de cargaron en la cuenta 113 de Reservas voluntarias por importe de 59.088,07 euros, llevando el nominal y los intereses de 2015 y 2016 a cuentas del grupo 63 y 66 respectivamente. Con fecha 17 de enero de 2017, se notificó a EMUVIJESA el fallo del Tribunal Económico-Administrativo en el que se estima la reclamación y se anulan los actos impugnados. Contra este fallo la Junta de Andalucía puede interponer recurso de alzada ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, por lo que la sociedad, en cumplimiento del principio de prudencia, estimará si en 2017 procede la reversión de la provisión dotada.

En garantía de la suspensión se han hipotecado tres locales: el de calle Aire, el 11 B A de Jardín de Vesta y el 1 de Oropesa.

40

14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

15. 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 31/12/2015	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.16
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	63.842.618,59	56.515,48	1.542.857,15	62.356.276,92
Subvención para V.P.P.	2.423.663,47	905,61	70.587,63	2.353.981,45
TOTAL	66.266.282,06	57.421,09	1.613.444,78	64.710.258,37
Imputación de subvenc carácter financiero			953.450,66	953.450,66
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			2.286.198,56	2.286.198,56
Subvención rentas integración social			0,00	0,00
Transferencia Municipal			286.198,56	286.198,56
Subvención luminarias			2.000.000,00	2.000.000,00
				0,00

	Euros			
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.15
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	65.367.308,95	17.431,33	1.542.121,69	63.842.618,59
Subvención para V.P.P.	2.493.553,61	697,86	70.588,00	2.423.663,47
TOTAL	67.860.862,56	18.129,19	1.612.709,69	66.266.282,06
Imputación de subvenc carácter financiero			1.103.716,75	1.103.716,75
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			458.241,31	458.241,31
Subvención rentas integración social			0,00	0,00
Transferencia Municipal			290.427,31	290.427,31
Subvención luminarias			155.000,00	155.000,00
			12.814,00	12.814,00

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 2016 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.

En relación con la subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez para el año 2016 a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. el importe total reconocido ha sido de 2.000.000 de euros, reconocida con fechas 2 de marzo de 2016 (155.000 euros), 1 de agosto de 2016 (300.000 euros) y 31 de diciembre de 2016 (1.545.000 euros). Dicha subvención se concede ante la apuesta municipal de potenciar el cariz social y de interés general de la empresa municipal de la vivienda para continuar con sus actividades de política de vivienda social, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del

hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar. Es por ello por lo que se recoge como subvención de explotación en este ejercicio.

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 2016 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones ascendían a (véase nota 9.1):

	2016	2015
Importe a cobrar a l/p	40.714.302	43.155.978
Importe a cobrar a c/p	6.367.210	5.988.718
	<u>47.081.511</u>	<u>49.144.696</u>

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

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 periodos 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 periodos 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, con posterioridad se recibieron notificaciones de otros 9 expedientes. La información se recoge en el cuadro siguiente:

PROMOCION	DIFERENCIA HASTA 31/12/14 EXIGIDA JUNTA	SUBVENCION HASTA CUADRO INICIAL	ULTIMO VENCIMIENTO PRESTAMO	NUEVO RECONOCIMIENTO DE SUBVENCION	DIFERENCIA FINAL SUBVENCION
BARRERA 29	-64.798,87	2016	JULIO 2017	93.296,88	28.498,01
BARRERA 30	-48.578,05	2016	SEPTIEMBRE 2017	91.429,70	42.851,65
BARRERA 52	-132.048,53	2016	JULIO 2017	158.690,15	26.641,62
BARRERA 14	-26.490,66	JUNIO 2025	JUNIO 2026	28.361,42	1.870,76
BLANCO	-237.302,11	JUNIO 2018	JUNIO 2019	145.113,64	-92.188,47
ABADES	-31.127,62	JUNIO 2024	DICIEMBRE 2024	30.612,23	-515,39
MURILLO	-33.058,87	JUNIO 2024	DICIEMBRE 2024	26.098,92	-6.959,95
PICADUEÑAS 48	-54.112,28	JUNIO 2024	DICIEMBRE 2024	55.233,92	1.121,64
PICADUEÑAS 71	-104.994,02	DICIEMBRE 2025	JUNIO 2026	74.077,59	-30.916,43
LIBERTAD 108	-282.641,92	JUNIO 2018	JUNIO 2019	222.568,01	-60.073,91
	<u>-1.015.152,93</u>			<u>925.482,46</u>	<u>-89.670,47</u>

Dichos recursos no han sido aún contestados por la Junta de Andalucía, teniendo, sin embargo, constancia del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía en relación a la consulta facultativa acerca de los expedientes de reintegro por exceso de subvenciones en pagos parciales a promotores públicos para la promoción de vivienda en alquiler. En este dictamen, de 21 de septiembre de 2016, se dictamina que no procede el reintegro anual de las cantidades satisfechas en exceso, sino que en la última anualidad se comprobará la cantidad satisfecha y el importe de las cuotas de préstamo abonadas, regularizándose entonces, si procede, la cantidad a satisfacer o a devolver.

16. 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	SALDOS DEUDORES		
	PARTIDA	BALANCE	
		31/12/2016	31/12/2015
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.II.6	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.III.2	456.684,11	524.308,63
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.IV.2	2.607.845,52	1.014.625,98
		3.501.576,71	1.975.981,69
ENTIDAD	SALDOS ACREEDORES		
	PARTIDA	BALANCE	
		31/12/2016	31/12/2015
Patronato de vvdas	PASIVO C) IV	84.912,26	84.912,26
Ayuntamiento de Jerez		8.134.504,99	7.396.072,27
		8.219.417,25	7.480.984,53
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) V.2	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO B) III	5.512.765,14	5.512.765,14
		16.407.726,12	15.669.293,40

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 2016,

- 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: 35.999,64 Euros (sin IVA)
- Transferencia corriente recibida de 2.000.000 euros (véanse notas 2.4 y 16)

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.

17. 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	1		1
Jefe de Unidad	4		4
Técnico Superior	2		2
Técnico Medio	1	2	3
Administrativo	6	4	10
Auxiliar Administrativo	1		1
	16	7	23

45

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2016 por categorías y sexo es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente		1,00	1,00
Director	1,00		1,00
Jefe de Departamento	1,49		1,49
Jefe de Unidad	4,00		4,00
Técnico Superior	2,00		2,00
Técnico Medio	1,00	2,00	3,00
Administrativo	6,00	4,00	10,00
Auxiliar Administrativo	1,00		1,00
	16,49	7,00	23,49

El número medio de personas empleadas en la empresa durante 2015 fue:

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
	16,35	7,00	23,35

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
	6	3	9

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 2016 y 2015, ascendieron a 9.042,40 euros y 8.900 euros respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

46

18. 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	
	2016	2015
Ventas de inmuebles	111.947,00	48.235,54
Arrendamientos de inmuebles	3.704.207,63	3.639.322,94
Ingresos por prestaciones de servicios	39.150,84	33.285,83
TOTAL	3.855.305,47	3.720.844,31

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

19. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existe ningún hecho significativo.

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

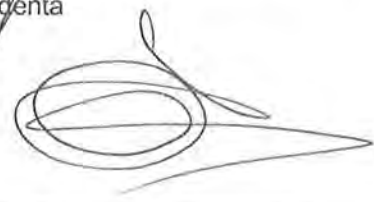
El Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., formula el día 29 de marzo de 2017 las Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, en cumplimiento de la legislación vigente.



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. Carlos Pérez González
Consejero



D. Ismael Gil Castaño
Consejero



Dña. Ana Fernández de Cosa
Consejera

SOCIEDAD		NIF	
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S. A.		A11670734	
DOMICILIO SOCIAL			
CL CURTIDORES, 1			
MUNICIPIO		PROVINCIA	EJERCICIO
JEREZ DE LA FRONTERA		CÁDIZ	2016

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

Dña María del Carmen Sánchez Díaz
Presidenta

Dña María del Carmen Collado Jiménez
Vicepresidenta

D. Javier Caro Caro
Consejero

D. Antonio Fernández Ortega
Consejero

D. Antonio Saldaña Moreno
Consejero

D. Ismael Gil Castaño
Consejero

Dña Ana Fernández de Cosa
Consejera

D. Carlos Pérez González
Consejero

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACION
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S. A.		NIF A11670734
DOMICILIO SOCIAL CL CURTIDORES, 1		
MUNICIPIO JEREZ DE LA FRONTERA	PROVINCIA CÁDIZ	EJERCICIO 2016

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: acciones/participaciones% del capital social

Saldo al cierre del ejercicio:..... acciones/participaciones% del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital). AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital). ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital). PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).