

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica SA: 01011 SL: 01012

NIF: 01010 A11670734 Otras: 01013

Denominación social: 01020 EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S. A.

Domicilio social: 01022 CL CURTIDORES, 1

Municipio: 01023 JEREZ DE LA FRONTERA Provincia: 01025 CADIZ

Código postal: 01024 11403 Teléfono: 01031 956.149.707

Pertenencia a un grupo de sociedades: DENOMINACIÓN SOCIAL NIF

Sociedad dominante directa: 01041 01040

Sociedad dominante última del grupo: 01061 01060

ACTIVIDAD

Actividad principal: 02009 Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)

Código CNAE: 02001 6810 (1)

PERSONAL ASALARIADO

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

	EJERCICIO 2012 (2)	EJERCICIO 2011 (3)
FIJO (4):	<input type="checkbox"/> 04001 23,00	23,00
NO FIJO (5):	<input type="checkbox"/> 04002 4,00	4,00

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

<input type="checkbox"/> 04010	
--------------------------------	--

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

	EJERCICIO 2012 (2)		EJERCICIO 2011 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="checkbox"/> 04120 17	<input type="checkbox"/> 04121 6	17	6
NO FIJO:	<input type="checkbox"/> 04122 2	<input type="checkbox"/> 04123 2	2	2

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2012 (2)			EJERCICIO 2011 (3)			
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="checkbox"/> 01102	2012	1	1	2011	1	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="checkbox"/> 01101	2012	12	31	2011	12	31
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="checkbox"/> 01901						
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="checkbox"/> 01903						

UNIDADES

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

Euros: 09001

Miles de euros: 09002

Millones de euros: 09003

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

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



MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

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 2012

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

D^a María José García Pelayo Jurado

D. Antonio Saldaña Moreno

D. Enrique Espinosa de la Calle

D. Agustín Muñoz Martín

D^a María Isabel Paredes Serrano

D. Juan Pedro Crisol Gil

D^a María Margarida Ledo Coelho

D. José López Benítez

D. Joaquín del Valle Romano







S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº C-2159, INSCRIPCIÓN 3ª. C.I.F. A-11670794

CUENTAS ANUALES
E
INFORME DE GESTION
DE
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)
AL
31 DE DICIEMBRE DE 2012

1



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

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2012	2011	PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2012	2011
A) ACTIVO NO CORRIENTE		118.874.920,75	97.847.306,20	A) PATRIMONIO NETO		62.070.520,06	42.847.366,59
I. Inmovilizado intangible	nota 7	0,00	0,00	A-1) Fondos propios	nota 10	7.590.000,23	7.715.796,82
5. Aplicaciones informáticas		0,00	0,00	I. Capital		2.281.845,59	2.281.845,59
II. Inmovilizado material	nota 5	13.309.267,31	14.729.744,31	1. Capital suscrito		2.281.845,59	2.281.845,59
1. Terrenos y construcciones		1.023.202,84	1.045.869,51	III. Reservas		315.737,31	315.737,31
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		14.663,11	30.655,86	1. Legal y estatutarias		488.262,65	458.262,65
3. Inmovilizado en curso y anticipos		11.371.401,76	17.653.818,84	2. Otras reservas		-177.525,34	-177.525,34
III. Inversiones inmobiliarias	nota 6	70.805.473,31	61.949.138,85	V. Resultados de ejercicios anteriores		5.116.213,92	5.049.348,52
2. Construcciones		70.805.473,31	61.949.138,85	1. Remanente		5.116.213,92	5.049.348,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		111.511,31	111.511,31	VII. Resultado del ejercicio		-135.794,59	66.865,40
1. Instrumentos de patrimonio	nota 9.2	111.511,31	111.511,31	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	54.480.550,75	35.131.572,71
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	250.778,25	320.142,42	B) PASIVO NO CORRIENTE		83.375.405,50	75.702.601,49
2. Créditos a empresas		43.560,88	45.831,78	II. Deudas a largo plazo	nota 9	83.309.471,93	75.596.885,50
5. Otros activos financieros		216.217,07	174.310,64	2. Deudas con entidades de crédito		83.309.471,93	74.903.681,50
VI. Activos por impuesto diferido		2.324,46	5.341,17	5. Otros pasivos financieros		839.611,34	693.206,00
VII. Deudas comerciales no corrientes		13.366.567,51	14.631.468,24	IV. Pasivos por impuesto diferido		1.63.923,57	165.713,99
B) ACTIVO CORRIENTE		44.375.337,10	55.351.095,53	C) PASIVO CORRIENTE		21.784.118,97	14.648.829,75
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00	II. Provisiones a corto plazo	nota 14	1.114.266,31	1.465.523,63
II. Existencias	nota 11	35.600.413,69	40.923.774,78	III. Deudas a corto plazo	nota 5	8.427.253,89	17.902.179,64
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		7.185.470,63	7.140.081,93	2. Deudas con entidades de crédito		6.602.290,33	14.134.913,52
3. Productos en curso		490.215,95	35.548.339,57	5. Otros pasivos financieros		1.824.973,16	1.767.366,12
a) De ciclo largo de producción		450.215,95	450.216,55	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	3.426.461,14	413.686,00
b) De ciclo corto de producción		40.000,00	35.097.933,02	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.816.118,23	14.847.328,48
4. Productos terminados		27.964.727,11	18.245.553,28	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	3.675.543,73	2.475.543,73
a) De ciclo largo de producción		27.964.727,11	18.245.553,28	3. Acreedores varios	nota 9	5.431.025,40	10.155.681,15
b) De ciclo corto de producción		0,00	0,00	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	nota 12	89.323,68	421.395,03
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		8.581.401,84	5.280.931,89	7. Anticipos de clientes	nota 9	210.225,32	1.444.208,57
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	nota 9	1.805.943,85	1.540.325,32	TOTAL ACTIVO		167.224.077,85	153.194.796,73
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		266.853,68	169.922,00	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		167.224.077,85	153.194.796,73
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		1.539.090,17	1.370.403,32				
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	411.491,63	189.868,55				
4. Personal	nota 9	37.074,50	38.891,04				
5. Activos por impuesto corriente		18.948,42	16.307,76				
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	nota 12	4.314.033,44	3.455.639,20				
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		650.801,52	650.801,52				
2. Créditos a empresas		650.801,52	650.801,52				
V. Inversiones financieras a corto plazo	nota 9	300.000,00	3.590.000,00				
2. Créditos a empresas		300.000,00	3.590.000,00				
VI. Perforficaciones a corto plazo		46.363,56	33.361,91				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.274.176,49	5.862.620,43				
1. Tesorería		5.274.176,49	5.862.620,43				

2



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



Handwritten signature
Handwritten signature

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2012	2011
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	11.139.905,19	12.262.577,37
a) Ventas		8.072.460,39	9.715.100,27
b) Prestaciones de servicios		3.067.444,80	2.547.477,10
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-5.378.749,19	-3.302.911,47
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	nota 5	4.194.922,22	8.532.349,69
4. Aprovisionamientos		-5.554.313,00	-12.006.497,55
a) Consumo de mercaderías			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	nota 13	45.388,10	213.330,82
c) Trabajos realizados por otras empresas		-5.599.701,10	-12.219.828,37
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos			
5. Otros ingresos de explotación		1.005.791,20	987.551,58
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			186.383,63
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.005.791,20	801.167,95
6. Gastos de personal		-1.661.152,26	-1.790.654,84
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.323.633,45	-1.428.887,51
b) Cargas sociales		-337.518,81	-361.767,33
c) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación		-1.739.027,68	-2.765.065,53
a) Servicios exteriores		-1.503.208,03	-1.489.763,89
b) Tributos		-446.347,52	-590.651,42
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		210.527,87	684.650,22
d) Otros gastos de gestión corriente			
8. Amortización del inmovilizado	nota 5,6,7	-1.509.314,86	-1.197.066,16
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.290.461,95	838.558,65
10. Excesos de provisiones		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-249.741,90	-249.741,90
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	-249.741,90	-249.741,90
b) Resultados por enajenaciones y otras			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados		305.319,48	7.614,12
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		1.844.101,15	1.316.716,96
14. Ingresos financieros		58.575,85	79.515,34
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas			
a2) En terceros			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		58.575,85	79.515,34
b1) De empresas del grupo y asociadas			
b2) De terceros		58.575,85	79.515,34
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		0,00	0,00
15. Gastos financieros		-2.025.454,88	-1.329.038,11
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			
b) Por deudas con terceros		-2.025.454,88	-1.329.038,11
c) Por actualización de provisiones			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta			
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas	nota 9.2	0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			
c) Resto de ingresos y gastos			
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-1.966.879,03	-1.249.522,77
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-132.777,88	67.194,19
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	-3.016,71	-328,79
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-125.794,59	66.865,40
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		-125.794,59	66.865,40

Handwritten signature
Handwritten signature
3
Handwritten signature
Handwritten signature



S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 33ª. C.I.F. A-11670734

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2012	NOTAS de la MEMORIA	2012	2011
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-125.794,59	66.865,40
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		20.697.661,61	5.394.478,16
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		-62.092,99	0,00
VII. Efecto Impositivo			-16.073,59
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		20.635.568,62	5.378.404,57
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-1.290.461,95	-838.558,65
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto Impositivo		3.871,37	2.405,82
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.286.590,58	-836.152,83
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		19.223.183,45	4.609.117,14




ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO E: 31/12/2012	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	GACOS Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO NETO	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDOS A CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR	SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	EXORTUGADO	NO EXORTUGADO											
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2010	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.906.591,56	0,00	142.756,96	0,00	0,00	0,00	30.586.130,97	38.238.252,39
I. Ajustes por cambios de criterio 2010 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2010 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2011	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.906.591,56	0,00	142.756,96	0,00	0,00	0,00	30.586.130,97	38.238.252,39
I. Total ingresos y gastos reconocidos								66.865,40				4.542.251,74	4.609.117,14
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							142.756,96	-142.756,96					0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2011	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	5.049.348,52	0,00	66.865,40	0,00	0,00	0,00	35.128.382,71	42.547.369,53
I. Ajustes por cambios de criterio 2011													0,00
II. Ajustes por errores 2011													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2012	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	5.049.348,52	0,00	66.865,40	0,00	0,00	0,00	35.128.382,71	42.547.369,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos								-125.794,99				19.348.978,04	19.223.183,05
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							66.865,40	-66.865,40					0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	5.116.213,92	0,00	-125.794,99	0,00	0,00	0,00	54.477.360,75	62.070.552,88

5

[Handwritten signatures and stamps in blue ink]

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA2139, INSCRIPCIÓN 33ª. C.I.F. A-11670734



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2012	Nota	2012	2011
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		4.166.284,51	2.325.113,39
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-423.094,15	67.194,19
2. Ajustes del resultado		2.458.033,84	2.542.419,70
a) Amortización del Inmovilizado (+)		1.509.314,86	1.197.063,16
b) Correcciones valorativas por deterioro (-/-)		643.537,22	389.881,80
c) Variación de provisiones (+/-)		-371.235,32	544.510,62
d) Imputación de subvenciones (-)		-1.290.461,95	-838.558,65
e) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado (+/-)		0,00	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-58.575,85	-79.515,34
h) Gastos financieros (+)		2.025.454,88	1.329.038,11
i) Diferencias de cambio (+/-)		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		0,00	0,00
3. Cambios en el capital corriente		4.121.589,34	981.468,64
a) Existencias (+/-)		5.100.273,22	2.647.180,65
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-1.461.177,40	-429.510,19
c) Otros activos corrientes (+/-)		2.376.998,35	2.040.208,77
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-5.730.893,98	-3.576.147,95
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		3.836.389,17	319.767,36
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.990.244,54	-1.275.999,14
a) Pagos de intereses (-)		-2.048.820,39	-1.355.514,48
b) Cobros de dividendos (+)		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)		58.575,85	79.515,34
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		4.166.284,51	2.325.113,39
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		-3.152.418,66	-9.271.469,38
6. Pagos por inversiones (-)		-4.234.558,75	-9.488.885,71
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		-4.002.017,67	-8.307.366,07
d) Inversiones inmobiliarias		-132.904,55	0,00
e) Otros activos financieros		-39.636,53	33.631,03
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
g) Unidad de negocio		0,00	-1.147.888,61
h) Otros activos		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		1.082.140,09	217.416,33
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	217.416,33
e) Otros activos financieros		0,00	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
g) Unidad de negocio		1.082.140,09	0,00
h) Otros activos		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-3.152.418,66	-9.271.469,38
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		-1.602.309,79	9.949.890,12
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		998.299,26	5.178.404,57
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		998.299,26	5.178.404,57
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-2.600.608,05	4.571.485,55
a) Emisión		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		9.876.395,52	16.970.518,37
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (+)		0,00	0,00
5. Otras deudas (+)		208.498,33	49.184,04
b) Devolución y amortización de		-12.685.502,30	-12.448.216,86
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (-)		0,00	0,00
5. Otras deudas (-)		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a) Dividendos (-)		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-1.602.309,79	9.949.890,12
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-588.443,94	3.003.534,13
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO		5.862.620,43	2.859.086,60
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		5.274.176,49	5.862.620,43

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



S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 33ª. C.I.F. A-11670724



**Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2012**

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.

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.

7





2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2012 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 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, la Ley de Sociedades Anónimas (vigente hasta el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, disposiciones específicas y en el Plan General de Contabilidad, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

Las Cuentas Anuales 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 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 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 hará de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.



La situación actual del mercado inmobiliario y financiero, así como el retraso en la entrada en vigor del nuevo Plan de Vivienda, estatal y autonómico, la fuerte carga financiera de la empresa y el retraso en el cobro de subvenciones por parte de las administraciones, pueden poner en peligro la continuidad del modelo de autofinanciación, sin apoyo del grupo municipal, aplicado desde la constitución de la empresa.

2.3. Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2012 y 2011. Ambos se encuentran auditados.

2.4. 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.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.6. Cambios en criterios contables.

No se han producido cambios en los criterios contables.

2.7. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.



3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Base de reparto	2012	2011
Cuenta de pérdidas y ganancias	-125.794,59	66.685,40
Total	-125.794,59	66.685,40

Aplicación	2012	2011
A remanente	-125.794,59	66.685,40
Total	-125.794,59	66.685,40

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

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

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el



reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Aplicaciones informáticas

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

4.2. Inmovilizado material.

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

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

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

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

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



Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Maquinaria	5	20%
Utilillaje		
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 trascurso de las obras de construcción, los costes incurridos en las promociones en Régimen Especial de Arrendamiento incluidas en el inmovilizado como "Inmovilizado en curso y anticipos" con cargo al epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias y los costes previstos de incurrir por obras terminadas se recogen en una provisión para terminación de obras, registrando por la suma de ambos importes un ingreso en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" del haber de la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio. A la finalización de las obras se realiza un traspaso de "Inmovilizado material" a "Inversiones Inmobiliarias".

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 haya determinado el precio de la venta. Para ello, anualmente se dota la provisión necesaria para cubrir linealmente el valor neto contable del inmueble en el momento de la venta. El importe dotado en el ejercicio 2012 por este concepto, asciende a 214.344,02 euros.

Asimismo la Sociedad dota 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. Para ello, anualmente se dota la provisión necesaria para cubrir linealmente el valor neto contable, igualándolo con el precio de transmisión comprometido para el año décimo. El importe dotado en el ejercicio 2012 por este concepto asciende a 35.397,88 euros.

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. A la finalización del período de cesión, algunas se han renovado tácitamente por el mismo periodo. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá reconocerse en una partida de reservas las posibles pérdidas por deterioro. El importe que se desdotó durante al año 2010 fue sido 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.

13

4.4. Arrendamientos.

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

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

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

4.5. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un





instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

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

4.5.1. Inversiones financieras a largo plazo

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso





de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

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

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

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

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

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

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

4.5.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

4.5.3. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en



la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

- Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

4.5.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

4.5.5. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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





4.6. Existencias.

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

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

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, la totalidad de terrenos y solares 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 periodo 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.

4.7. Préstamos hipotecarios subrogables

17





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

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

4.8. Impuestos sobre beneficios.

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

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos.

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

Ingresos por ventas

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

- 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

De acuerdo con el artículo 12.6 del Acuerdo firmado entre la empresa y los trabajadores actualmente vigente, la Sociedad está obligada a suscribir un Plan de Pensiones aportando mensualmente la cantidad de 48 euros para todo el personal que suplemente dicho plan con una aportación mensual de al menos el 50%, incrementándose las aportaciones en la misma proporción que las distintas subidas salariales. En cumplimiento del acuerdo, la Sociedad suscribió con Argentaria pensiones que fue traspasado a Caixa Cataluña en octubre de 2001. Durante 2005, se produjo el traspaso del Fondo a la entidad Caja Madrid, integrándose en el Fondo Andalsur.

Por otra parte, el artículo 12.3 del acuerdo establece un premio de jubilación que oscila entre los 4.508 euros y los 24.040 euros según que el trabajador se jubile entre los 64 y los 60 años. Para acceder a la Jubilación Anticipada se deberán reunir los requisitos recogidos en la normativa vigente en materia de Seguridad Social. La Sociedad sigue el criterio de registrar este gasto en el momento del desembolso, no disponiendo de un estudio actuarial que permita evaluar el pasivo devengado a 31 de diciembre de 2011 por este concepto. No obstante, los administradores de la Sociedad estiman que el efecto sobre las cuentas anuales adjuntas de registrar este gasto en base al principio de devengo no sería significativo. Considerando que no es probable que los trabajadores se acojan, en general, a esta posibilidad de jubilación.

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.

En el Consejo de Administración, celebrado el 5 de septiembre de 2012, se aprueba el inicio de un procedimiento de despido, sin que a la fecha de cierre se haya contabilizado provisión alguna dada su inconcreción.

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 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.

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 de este 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.

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 correspondan.



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 31/12/2012
	Saldo al 31/12/2011	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755				1.246.755
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	306.056				306.056
Inmovilizado en curso y anticipos	17.653.818	4.017.410	-10.399.828		11.271.401
	0				0
Total coste	19.206.629	4.017.410	-10.399.828	0	12.824.212
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	200.886	22.667			223.552
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	276.000	15.393			291.393
Total amortización acumulada	476.886	38.059	0	0	514.945
Total coste neto	18.729.744				12.309.267

	Euros				Saldo al 31/12/2011
	Saldo al 31/12/2010	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.956.907		-710.152		1.246.755
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	306.056				306.056
Inmovilizado en curso y anticipos	22.452.034	8.532.350	-13.330.565		17.653.818
	0				0
Total coste	24.714.997	8.532.350	-14.040.718	0	19.206.629
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	386.661	32.871	-218.646		200.886
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	259.449	16.551			276.000
Total amortización acumulada	646.110	49.422	-218.646	0	476.886
Total coste neto	24.068.887				18.729.744

Del detalle anterior del 2012, 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 la construcción de varias promociones que una vez finalizadas se consideraran Inversiones Inmobiliarias. En detalle de las obras en curso es el siguiente:

Promoción	Euros
Mesas de Asta	22.786
Plaza Silos	6.032
Agrimensor	268.556
Sector 30	1.097.393
San Juan de Dios 2	909.763
Cerrofruto II	6.543.592
Marcelo Villalobos	241.835
Ptas Sur 2H2	595.969
Avda Libertad	902.091
San Juan de Dios 3	470.361
El Portal 2	213.024
	11.271.401

25

Existen inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre según el siguiente detalle:

	2012	2011
Instalaciones	38.301	38.301
Utillaje	266	266
Mobiliario y enseres	103.112	49.907
Equipos para proceso de información	78.846	73.205
Otro inmovilizado	7.827	7.784
	228.352	169.461

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.b).



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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Euros				Saldo al 31/12/2012
	Saldo al 31/12/2011	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	8.544.329		1.317.284		9.861.613
Construcciones	66.144.082	177.512	9.082.544		75.404.138
		0			0
Total coste	74.688.412	177.512	10.399.828	0	85.265.751
Amortización acumulada:					
Construcciones	9.604.585	1.471.255			11.075.840
					0
Total amortización acumulada	9.604.585	1.471.255	0	0	11.075.840
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	3.134.697	249.742			3.384.439
					0
Total correcciones de valor por deterioro	3.134.697	249.742	0	0	3.384.439
Total coste neto	61.949.130				70.805.472

	Euros				
	Saldo al 31/12/2010	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2011
Coste:					
Terrenos	6.961.641		1.582.688		8.544.329
Construcciones	54.128.453		12.015.629		66.144.082
					0
Total coste	61.090.094	0	13.598.318	0	74.688.412
Amortización acumulada:					
Construcciones	8.238.927	1.147.012	218.646		9.604.585
					0
Total amortización acumulada	8.238.927	1.147.012	218.646	0	9.604.585
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	2.884.955	249.742			3.134.697
					0
Total correcciones de valor por deterioro	2.884.955	249.742	0	0	3.134.697
Total coste neto	49.966.212				61.949.130

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

El detalle de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 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	Pavia	147.986	1.848.534
Barrera 52	247.256	993.889	Zahara	163.131	1.425.493
Llebre-Cañameros	60.648	236.156	Taxdirt	110.184	914.759
Nueva 16	11.419	299.331	Llebre	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	939.995	4.091.362	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
			Asunción	4.340	38.691
			Cerrofruto	727.107	4.991.682
			El Portal	706.085	3.607.535
			Total	9.861.613	75.404.13€

No existe ninguna 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.

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

Actualmente la sociedad está ejecutando la construcción de varias promociones que una vez finalizadas se consideraran Inversiones Inmobiliarias, entre tanto, se reflejan 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	1801	1601	200

Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, así como los gastos para su explotación, están cuantificados según el siguiente detalle:



PROMOCIÓN	INGRESOS				TOTAL	GASTOS										AÑO
	Nº	NOMBRE	7690	7400		7490	Otros ingresos	8700	8703	8709	8310	8622	4833	8930-1970	Otros gastos	
		Alquiler	Subv capital	Subv capital	Otros ingresos	Salaries	Concejal	Varios	Industria	Invercion	Amortizacion	Provisiones	Otros gastos	TOTAL		
1	JUSTICIA	22.855,40				22.855,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.855,40	2008	
11	BARRERA 26	33.705,08		18.637,71		52.342,79	3.414,10		8.243,80	8.116,39	8.285,09			77.399,97	2008	
12	BARRERA 30	18.443,28		19.514,89		37.958,17	1.925,82	2.118,00	7.958,12	12.878,81	11.587,96			56.468,78	2008	
13	BARRERA 32	27.574,20		32.117,04		59.691,24	3.855,24		12.227,30	15.462,45	10.877,74			84.822,73	2008	
22	ARMAS	113.079,46	50.681,11	42.780,84		206.541,41	1.897,30	19.055,00	6.263,99	36.846,57	44.706,81			299.307,08	2008	
23	NUOVA 16	9.846,75	8.947,81	5.242,59		24.037,15	584,52	1.207,00	1.277,57	3.700,12	3.669,82			33.466,18	2008	
24	LIBERTAD 10A	146.144,42	27.726,22	73.459,00		247.329,64	4.318,12	32.436,00	37.637,14	32.984,92	38.478,13			354.183,91	2008	
30	BLANCO	93.972,00	19.934,36	48.895,41		162.801,77	2.983,54	20.460,00	14.676,42	11.278,54	46.261,91			258.263,14	2008	
42	CARAMEROS LE GRES	15.897,44				15.897,44	244,29	4.715,83	9.290,79		4.622,81			29.526,36	2008	
43	NUOVA 20	28.800,10	17.390,82	11.998,83		58.189,75	915,45	8.750,00	9.540,19	15.199,32	13.858,92			106.053,93	2008	
46	AGADES	32.183,84	24.476,00	22.282,68		78.942,52	2.244,94		7.131,04	24.720,67	17.969,84			123.868,01	2008	
48	MUELLO	30.620,53	20.867,60	18.942,58		70.430,71	1.347,02	2.808,00	4.789,29	31.676,14	15.027,28			116.578,42	2008	
52	PICADUEÑAS 71	121.062,08	54.896,80	38.621,09		214.580,00	3.036,24	16.421,40	18.648,52	38.346,77	48.705,50			330.438,45	2008	
51	PICADUEÑAS 48	72.171,62	37.423,43	40.587,34		150.182,39	4.488,44	11.730,52	12.305,90	44.604,04	30.564,02			253.815,31	2008	
56	SAN BENITO	37.843,98		70.387,65		108.231,63	4.928,27	48.965,60	22.832,20		87.263,62			181.428,10	2008	
63	BARRERA 14	15.569,20	11.281,43	11.028,02		37.878,65	1.050,46		1.117,00	6.934,82	9.201,00			56.282,93	2008	
65	PALMA	29.932,80	15.476,56	12.856,50		58.265,86	640,78	4.590,00	3.185,58	12.551,32	18.420,80			85.075,24	2008	
66	CRISTAL	37.083,88	24.582,01	18.980,90		80.646,79	916,48	8.304,00	3.841,10	14.767,50	13.281,62			119.733,39	2008	
72	PAVA	71.462,80	41.309,56	23.480,80		136.253,16	1.921,14	12.240,00	10.799,12	39.722,50	36.970,68			237.207,26	2008	
75	ZANARA	53.908,08	48.980,44	30.075,80		132.964,32	1.334,35	13.513,72	7.540,53	29.416,72	28.489,87			203.239,44	2008	
77	TANORIT	38.225,14	25.265,56	13.368,28		76.858,98	1.130,32	7.774,80	6.469,88	18.022,08	18.265,17			119.512,23	2008	
80	MALLESE OULLO #	303.869,81	3.384,37	79.547,00		406.801,18	1.855,80		36.710,64	423,86	81.982,81	214.544,02		630.428,31	2008	
86	LEÑORE	21.717,17	16.998,71	10.911,79		49.627,67	857,50	3.963,54	2.718,69	10.206,14	18.884,76			85.468,21	2008	
88	ROTONDA W	87.190,60	30.727,81	28.276,74		146.195,15	1.633,90	10.892,80	11.784,59	14.726,59	30.926,03			206.254,86	2008	
87	OMOPARDO 2	81.547,29	40.808,82	26.821,41		149.177,52	1.903,08	8.628,80	3.281,51	34.429,00	30.752,25			228.172,16	2008	
100	CURTIORES S/PROZUELO	32.004,12				32.004,12	3.489,26				32.871,04			36.360,30	2008	
109	NUOVA 33-35	81.178,80	21.327,44	24.384,30		126.890,54	887,05	7.487,84	2.692,96	25.208,82	27.903,87			188.580,01	2008	
119	ALVAR PAREZ	211.718,38	130.481,58	116.248,19		458.448,15	3.541,87	35.700,00	25.188,88	110.238,27	98.445,09			633.146,26	2008	
118	CRUZ DEL CANTO	109.662,02	86.339,53	74.918,36		268.919,91	2.800,23	29.284,64	16.299,08	71.980,79	81.083,37			468.368,02	2008	
120	SAN JUAN DE DIOS	35.954,14	81.526,62	69.272,09		186.752,85	2.408,83	21.997,90	14.097,64	81.111,17	71.881,83			378.249,23	2008	
124	MARTINE TE	275.720,88	74.810,28	135.036,32		485.567,48	3.206,45	31.951,09	38.088,12	84.843,64	105.100,92			653.758,30	2008	
129	HAZURE T	148.318,28	77.332,70	107.418,62		333.079,60	3.238,49	20.517,69	28.572,48	109.800,17	109.800,17			605.008,30	2008	
130	LEÑORA	146.112,54				146.112,54	2.000,28	1.835,00	35.828,81	128.827,03	34.610,14	35.987,84		269.062,60	2008	
144	ASUNCION	1.980,00				1.980,00			421,16		773,83			1.204,99	2008	
148	CERRORRUFIO	117.628,54		34.587,78		152.216,32	3.374,05	26.091,00			96.833,84			252.425,21	2008	
149	EL PORTAL	27.058,40				27.058,40	1.979,22				28.079,38			30.057,60	2008	
TOTAL		2.785.627,70	1.904.836,23	1.390.482,10	0,00	6.080.946,03	34.990,15	428.579,41	6,00	379.533,42	1.006.578,68	1.424.207,08	246.391,90	12.369.316,22	2008	

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias presentan el siguiente detalle:

	Euros			
	Saldo al 31.12.11	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.12
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	32.426.892	20.635.569	1.216.215	51.846.246
Subvención para V.P.P.	2.704.681		70.376	2.634.305
Total	35.131.573	20.635.569	1.286.591	54.480.551

	Euros			
	Saldo al 31.12.10	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.11
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	27.814.264	5.263.992	651.365	32.426.892
Subvención para V.P.P.	2.775.057		70.376	2.704.681
Total	30.589.321	5.263.992	721.741	35.131.573



En relación con el inmueble para arrendamiento Vallesequillo II, la Sociedad tiene registrado a 31 de diciembre de 2012 una provisión por importe de 3.292.994,29 euros con el objeto de cubrir el valor neto del inmueble en 20 años, en base al compromiso de transmitir las viviendas en dicho plazo y una provisión para cubrir las posibles pérdidas en la entrega dentro de 10 años de la promoción en calle Lechuga por importe de 91.444,54 euros.

En relación con los locales cedidos en precario ver nota 8.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias se han constituido garantías reales (ver nota 9.2.b).

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

A 31 de diciembre de 2012, tenemos una obra de alquiler en construcción: 125 viviendas en Cerrofruto.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Euros				Saldo al 31/12/2012
	Saldo al 31/12/2011	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

	Euros				Saldo al 31/12/2011
	Saldo al 31/12/2010	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
Total coste	27.761	0	0	0	27.761
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	27.132	629			27.761
Total amortización acumulada	27.132	629	0	0	27.761
Total coste neto	629				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

Las promociones en arrendamiento operativo no cancelable, a la fecha de cierre del ejercicio, son las siguientes:

- 181 vvdas en Vallesequillo II
- 108 vvdas en avenida de la Libertad
- 102 viviendas en Polígono de san Benito
- 71 viviendas en Picadueñas
- 64 viviendas en avenida Carrero Blanco
- 57 viviendas en calle Armas de Santiago
- 52 viviendas en calle Tío Juane
- 48 viviendas en Picadueñas
- 30 viviendas en calle Obispo Cirarda
- 29 viviendas en calle Vistalegre

- k) 28 viviendas en calle Abades
- l) 26 viviendas en calle Murillo
- m) 14 viviendas en Estancia Barrera
- n) 9 viviendas en calle Justicia 5-7
- o) 19 viviendas en calle Taxdirt
- p) 34 viviendas en calle Pavía
- q) 35 viviendas en Paseo de las Delicias
- r) 4 viviendas en calle Cañameros
- s) 13 viviendas en calle Palma
- t) 16 viviendas en calle Cristal
- u) 28 viviendas en calle Zahara
- v) 72 viviendas en San Juan de Dios
- w) 25 viviendas en Lomopardo
- x) 54 viviendas en Cruz del Canto
- y) 9 viviendas en calle Liebre 11
- z) 20 viviendas en calle Nueva 16 y 20
- aa) 85 viviendas en Alvar Fañez
- bb) 3 viviendas en Barriada Asunción
- cc) 4 viviendas en calle Liebre, 11
- dd) 28 viviendas en calle Lechuga
- ee) 9 locales en Residencial Forum Chapin
- ff) 15 viviendas en calle Nueva 33-35
- gg) 83 viviendas en Estancia Barrera (Martinete)
- hh) 76 viviendas en Cerrofruto
- ii) 68 viviendas en Nazaret
- jj) 62 viviendas en El Portal

De estas promociones, el importe de los cobros futuros mínimos previsibles anuales serían de 3.100.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 1.220.765,47 euros.

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 2012 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	METROS	COSTE	OBRAS	ACTIVACION	MOBILIARIO	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-5	CENTRO NIÑOS DOWN	106.150	36.539,07				36.539,07
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-6	CENTRO NIÑOS DOWN	455.210	156.602,89				156.602,89
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-3	ASOCIACION GADITANA ESPINA BIFIDA	93.000	51.807,80	1.447,69		4.043,00	57.308,09
VISITALEGRE	BARREIRA 20	1	ASOCIACION VECINOS EL MIRADOR	240.820	69.678,21		33.227,61		102.905,82
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	3B	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	77.030	26.030,07	20.785,80			46.815,87
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	71.000	24.195,16	27.861,80			47.056,96
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	5	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	71.000	24.195,16	15.782,43			39.977,65
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	6A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	61.000	20.815,20	13.783,42			34.598,62
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	6B	ASAMBLEA CRISTIANA	61.000	20.815,20				20.815,20
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	7A	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	122.710	41.686,32				41.686,32
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARREIRA 30	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	66.700	18.160,13				18.160,13
TIO JUANE 2	BARREIRA 62	2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	70.600	21.348,92				21.348,92
TIO JUANE 2	BARREIRA 62	3	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	60.600	28.319,87				28.319,87
TIO JUANE 4	BARREIRA 62	2	ASOCIACION GADITANA DE ALZHEIMER	35.000	10.598,74	10.186,00			20.784,74
TIO JUANE 4	BARREIRA 62	3	ASOCIACION GADITANA DE ALZHEIMER	60.500	28.319,87	10.186,00			38.505,87
OBISPO CIRARDA 6	BARREIRA 14	1	UNION RURAL	92.400	40.650,24				40.650,24
OBISPO CIRARDA 6	BARREIRA 14	2	UNION RURAL	48.700	20.100,80				20.100,80
OBISPO CIRARDA 6	BARREIRA 14	3	ASOCIACION JERELESGAY	45.700	20.100,80	6.274,51			26.375,31
OBISPO CIRARDA 6	BARREIRA 14	4	ASOCIACION JERELESGAY	45.700	20.100,80	5.226,51			25.327,31
LA GRANJA	SIGLO XXI	6-1	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISAD	51.600	31.114,75				31.114,75
LA GRANJA	SIGLO XXI	6-2	ASAMBLEA CRISTIANA	50.150	36.298,13				36.298,13
LA GRANJA	SIGLO XXI	6-3	ASAMBLEA CRISTIANA	60.500	36.191,43				36.191,43
LA GRANJA	SIGLO XXI	7	FAUCIA	64.900	34.673,83				34.673,83
BARBACANA	BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPAÑOLA CONTRA EL CANCER	101.070	123.810,53	43.836,72			167.647,25
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ PLAN URBAN	108.300	126.267,07				126.267,07
BARBACANA	BARBACANA	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ PLAN URBAN	126.120	158.666,51				158.666,51
BARBACANA	BARBACANA	1A	URFACE	106.300	128.307,07				128.307,07
BARBACANA	BARBACANA	3A	URFACE	128.130	150.866,51				150.866,51
EUROPEA	EUROPEA	1 BAJA	DIRECCION GENERAL DE POLICIA	100.910	278.258,34				278.258,34
EUROPA	EUROPA	1	ASOC INMIGRANTES LATINOS EN ANDALUCIA	133.730	152.374,43	60.022,41			212.396,84
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE IMPERDOR PALOS BLANCOS	49.700	28.347,33				28.347,33
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE IMPERDOR PALOS BLANCOS	60.530	32.041,23				32.041,23
VISITACION	MANUEL MARIA	3F	ASOCIACION DE VETERANOS DEL JEREZ C.D	38.180	21.803,76	7.642,14			29.445,90
VISITACION	MANUEL MARIA	3G	ASOCIACION DE VETERANOS DEL JEREZ C.D	48.840	29.268,17	7.642,14			36.910,31
TOTAL CUENTA 2211,2				3.237.760	2.047.164,06	232.750,86	33.222,61	4.043,08	2.317.120,61
CURTIDORES	BAJA 1		UNION DE HERMANDADES	318.800	181.375,67	11.804,41			193.180,08
TOTAL CUENTA 2211,0999001				318.800	181.375,62	11.804,41	0,00	0,00	193.280,03
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 4º -G	CESION A BIENESTAR SOCIAL	61,8	21.035,42		1.457,68		22.493,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 4º -G	CESION A BIENESTAR SOCIAL	63,91	18.000,36		1.447,11		19.447,47
TOTAL CUENTA 2211,0042				125,71	39.035,78	0,00	2.899,79	0,00	41.940,57
MOBILIARIO			JEREZ		3.348,57				3.348,57
MOBILIARIO			JEREZ NORTE		0.458,06				0.458,06
MOBILIARIO			MANOS ABIERTAS		3.478,10				3.478,10
MOBILIARIO			UNION HERMANDADES		14.909,89				14.909,89
MOBILIARIO			JERELESGAY		3.480,00				3.480,00
TOTAL MOBILIARIO CEDIDO				0,000	34.805,70	0,00	0,00	0,00	34.805,70
TOTALES				3.730.280	2.302.351,17	244.655,27	36.122,40	4.043,08	2.687.171,92

33

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Información sobre la relevancia de los Instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura:

a.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 a largo plazo, clasificados por categorías es:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL		
	2.012	2.011	2.012	2.011	2.012	2.011	2.012	2.011	
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenedos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar								
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL								

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL		
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenedos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar								
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL								

a.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

CATEGORÍAS	CLASES							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2011	2010
Débitos y partidas a pagar	82.369.861	74.903.684			839.611	693.206	83.209.472	75.596.890
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	82.369.861	74.903.684			839.611	693.206	83.209.472	75.596.890

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	Débitos y partidas a pagar	6.602.280	16.134.914			1.824.973	1.767.366	8.427.254
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	6.602.280	16.134.914			1.824.973	1.767.366	8.427.254	17.902.280

b) Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:



	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Inversiones financieras	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	247.279	259.779
Créditos a terceros	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	31.001	43.501
Otros activos financieros						216.278	216.278
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Cientes por ventas y prestación de servicios	1.981.566	35.087	33.633	32.896	15.716	149.522	2.248.420
Cientes, empresas del grupo y asociadas	1.543.090	35.087	33.633	32.896	15.716	149.522	1.809.944
Deudores varios	411.402						411.402
Personal	0						0
TOTAL	27.075						27.075
TOTAL	1.984.066	37.587	36.133	35.396	18.216	396.801	2.508.199

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su ultimo vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	8.427.254	4.230.418	4.238.851	4.112.691	4.120.180	66.507.332	91.636.728
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	6.602.280	4.230.418	4.238.851	4.112.691	4.120.180	65.667.721	88.972.141
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	1.824.973					839.611	2.664.585
Deudas con emp.grupo y asociadas	3.426.461						3.426.461
Acreeedores comerciales no corrientes							0
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.816.118	0	0	0	0	0	8.816.118
Proveedores							0
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.675.544						2.675.544
Acreeedores varios	5.930.349						5.930.349
Personal							
Anticipos de clientes	210.225						210.225
Deuda con características especiales							
TOTAL	20.669.833	4.230.418	4.238.851	4.112.691	4.120.180	66.507.332	103.879.305

9.2 Otra información

a) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La participación en empresas del grupo corresponde en su totalidad a las acciones de Jerez Sistemas y Comunicaciones, S.A. (JESYTEL). La Sociedad posee una participación de 112 acciones, que equivalen a un 5,45% del capital social.

Las Sociedad ha registrado la corrección valorativa por deterioro de las participaciones en la empresa del grupo Jesytel, en base al balance de situación no auditado de la misma, no dotándose en el ejercicio 2012 ningún importe.

b) Otro tipo de información: Deudas con Entidades de Crédito

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012es el siguiente:

Concepto	Importe
Intereses activados	117.054
Intereses no activados	1.794.878
	1.911.932

10. FONDOS PROPIOS

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

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

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

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

11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:



	Euros					31/12/2012
	31/12/2011	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.140.082	45.388	0	0	0	7.185.470
Obras en curso	15.548.140	1.034.720	87.720	0	-16.220.363	450.217
Edificios construidos	18.467.386	0	0	6.268.101	16.220.363	28.419.648
Provisiones	-221.833					-221.833
	40.933.775	1.080.108	87.720	6.268.101	0	35.833.502

	Euros					31/12/2011
	31/12/2010	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	6.926.751	82.866	130.464	0	0	7.140.082
Obras en curso	27.839.940	3.836.759	577.567	0	-16.706.127	15.548.140
Edificios construidos	9.036.096	-51.515	0	7.665.722	17.148.527	18.467.386
Provisiones	-221.833					-221.833
	43.580.955	3.868.110	708.032	7.665.722	442.400	40.933.775

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

PROMOCION SOLARES		2012	PROMOCION OBRAS TERMINADAS		2012
Luis Isasi		35.284	Barrera 29-garages		440.698
Valdepajuelo- El Retiro		698.976	Barrera 29-Trasteros		31.640
Bodega Cristal		756.934	Barrera 30-Locales		15.163
Pozoalbero		3.268.586	Barrera 52-Garages		313.948
Pago Percebá		2.425.691	Barrera 52-Locales		9.842
SOLARES		7.185.470	Lechuga-Trasteros		3.337
			Acebuche-Trasteros		1.159
			Barrera 14-Locales		40.641
			Los Olivos-viviendas		622.397
			Los Olivos-Locales		371.802
			Aire-Local		185.828
			Ferrocarril-Local		127.237
			Zahara-Locales		214.545
			Taxdir-Garages		15.638
			Peones-Locales		106.999
			Barbacana-Locales		124.255
			Antares I-Trasteros		3.694
			Jardín de Vesta-Locales		369.682
			Europa-Locales		522.172
			Lomopardo2-Garages		144.780
			Forum-Garages		54.947
			Forum-Locales		1.275.983
			Oropesa-Locales		74.689
			Casas Flores-Garages		30.572
			Casas Flores-Locales		144.695
			Martinete-Locales		442.400
			Nereida-Viviendas		333.262
			Nereida-Locales		1.040.038
			Nereida-Garages		58.375
			Calipso-Viviendas		9.997.528
			Calipso-Garages		316.655
			Calipso-Locales		388.243
			Dédalo-Viviendas		5.221.359
			Dédalo-Garages		50.473
			Dédalo-Locales		682.670
			Torredera3-Viviendas		695.647
			Lofi Cantón-Viviendas		218.479
			Casas Salado-Viviendas		3.711.510
			Casas Salado-Garages		16.668
			OBRAS TERMINADAS		28.419.648
PROMOCION OBRAS EN CURSO		2012			
			De ciclo largo		
Pelirón 2G1		272.550			
Cañada Feria		177.666			
Obras en curso o-ciclo largo		450.217			
			De ciclo corto		
Obras en curso o-ciclo corto		0			
OBRAS EN CURSO		450.217			

En general, todas las promociones en curso y edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales.

A 31 de diciembre de 2012, 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. El coste total de las viviendas



cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente 20.800.179,22 euros.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio asciende a 87.720,12 euros, ascendiendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 1.786.624,71 euros.

Las dotaciones por deterioro corresponde a que el valor neto realizable de determinados bienes es inferior al coste contable. Este año se han dotado provisiones para los locales de Martinete y Residencial Europa por disponer de tasación externa, al hipotecar dichos locales, que nos indica el valor de mercado. El importe correspondiente al deterioro es el siguiente:

PROMOCION	IMPORTE
Garages Estancia Barrera 29	54.579,60
Garages Estancia Barrera 52	140.861,92
Garages calle Taxdirt	5.888,87
Locales Peones	20.502,17
Locales Residencial Europa (4 al 8)	119.240,38
Locales Martinete	113.847,49
	454.920,43

42

No existen compromisos firmes de compra de suelo.

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

Promoción	Importe	
	Contrato de compra-venta	Reserva
BARRERA 29	6.000	
BARRERA 52	6.348	
LOS OLIVOS	99.006	
NEREIDA		
CALIPSO	767.063	196.250
DEDALO	126.411	129.649
TORRECERA 3		
	1.004.827	325.900



12. SITUACIÓN FISCAL

Impuestos sobre beneficios

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2012			2011		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-126.794,59			66.865,40		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	3.016,71		3.016,71	328,79		328,79
Gastos financieros no deducibles	1.054.599,15		1.054.599,15			
Diferencias permanentes	73.748,39		73.748,39	42.402,81		42.402,81
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		1.005.569,66	-1.005.569,66		109.597,00	-109.597,00
Base imponible (resultado fiscal)		0,00			0,00	

43

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2012:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
_ A operaciones continuadas	3016,71				3016,71	
_ A operaciones interrumpidas						
Imputación a patrimonio neto, de la cual:						
_ Por valoración de instrumentos financieros						
_ Por coberturas de flujos de efectivo						
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos						
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes						
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta						
_ Por diferencias de conversión						
Por reservas						

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

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

13. INGRESOS Y GASTOS

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:



Ayuntamiento
de Jerez



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

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2012	2011
1. Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	45.388	213.331
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	0	0
- nacionales	0	0
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias	45.388	213.331
3. Cargas sociales:	337.519	361.767
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	319.858	318.261
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	0	16.842
c) Otras cargas sociales	17.661	26.665
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	305.319	7.614
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

45

De la cifra de otros resultados, en el ejercicio 2012 se han abonado 300.316 € correspondientes a la anulación de la liquidación de las VPP.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:



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

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	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2011					1.485.522	1.485.522
(+) Dotaciones					550.375	550.375
(-) Aplicaciones					-921.610	-921.610
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)						
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo						
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012					1.114.286	1.114.286

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

PROMOCION	SALDO
LOS OLIVOS	91.815,77
NUEVA 33-35	744,50
EMPEDRADA	1.036,35
MARTINETE	147.200,87
CALIPSO	445.504,08
DEDALO	171.004,66
CORONA	209,99
CASAS SALADO	92.661,40
CERROFRUTO	151.899,01
EL PORTAL	104.871,08
TOTAL	1.114.286,31

15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS



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

	Euros			
	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.12
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	32.426.891	20.635.569	1.216.215	51.846.245
Subvención para V.P.P.	2.704.681		70.376	2.634.305
TOTAL	35.131.572	20.635.569	1.286.591	54.480.550
Subvenciones de explotación:				
Subsidiación intereses			1.005.791	1.005.791

	Euros			
	Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.11
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	27.814.264	5.263.992	651.365	32.426.891
Subvención para V.P.P.	2.775.057		70.376	2.704.681
TOTAL	30.589.321	5.263.992	721.741	35.131.572
Subvenciones de explotación:				
Subsidiación intereses			801.168	801.168

47

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2012 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones ascendían a:

	2012	2011
Importe a cobrar a l/p	35.386.568	16.831.438
Importe a cobrar a c/p	3.691.832	2.609.691
	<u>39.078.399</u>	<u>19.441.129</u>

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

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos con entidades vinculadas:

El detalle de saldos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2012 adjunto es el siguiente:

Empresas del Grupo	31/12/2012			
	Saldos Acreedores	Saldo bruto	Saldos Deudores Deterioro	Saldo neto
Ayuntamiento de Jerez- Delegacion de Urbanismo	449.438	704.901		704.901
Jereyssa	1.175.908			0
Patronato Municipal de la Vivienda	82.922			0
Ayuntamiento de Jerez	8.677.232	357.302		357.302
Jesytel	199.415			0
Jecomusa	82.030			0
	<u>10.666.944</u>	<u>1.062.203</u>	<u>0</u>	<u>1.062.203</u>

31/12/2011

Empresas del Grupo	Saldos Acreedores	Saldos Deudores		Saldo neto
		Saldo bruto	Deterioro	
Ayuntamiento de Jerez- Delegacion de Urbanismo	450.438	666.816		666.816
Jereyssa	756.584			0
Patronato Municipal de la Vivienda	82.068			0
Ayuntamiento de Jerez	4.157.367	223.854		223.854
Jesytel	329.819			0
Jecomusa	12.609			0
	5.788.886	890.670	0	890.670

Transacciones con entidades vinculadas:

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2012,

- Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera:

- Cesión en precario a determinadas asociaciones de locales y mobiliario por importe de 2.587.171,94 Euros, sin que haya fijado precio de venta y con renovación tacita al vencimiento del mismo.
- 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: 108.000 Euros (sin IVA)
- En aplicación del Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero. "Pago a los proveedores de las entidades locales" se han atendido un total de 3.012.765,14 € correspondiente a deuda de EMUVIJESA con sus proveedores.

- Jerez Servicios y Telecomunicaciones SA (JESYTEL):

- Cargo por servicios integrados de uso de hardware y software 163.266,29 Euros (sin IVA).
- Facturación por telefonía por importe de 6.567,22 Euros (sin IVA).

- Jerez Comunicación Municipal SA (JECOMUSA):

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

- Cargos por publicidad correspondiente a 2012 por importe de 58.287,37 Euros sin IVA).

Desdotación provisiones:

Durante el año 2011 se ha procedió a cancelar la dotación por locales cedidos en precario en función de lo expresado en el apartado 4.3 de la Memoria.

Remuneración miembros del Órgano de Administración:

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

18. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1		1
Director	5		5
Jefe de departamento	1		1
Jefe de negociado	4	1	5
Técnico medio	4	2	6
Administrativo	3	5	8
Auxiliar Administrativo	1		1
	19	8	27

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

Cargo	Hombre	Mujer	Total
Presidente		1	1
Vicepresidente	1		1
Consejero	5	2	7
	6	3	9

Los honorarios percibidos en el ejercicio 2012 por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 15.670,00 € euros.

19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	2012	2011
Ventas de inmuebles	8.072.460	9.715.100
Arrendamientos de inmuebles	3.023.092	2.498.836
Ingresos por prestaciones de servicios	44.353	48.641
TOTAL	11.139.905	12.262.577

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

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

En aplicación de la norma tercera de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, se aporta el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que el plazo máximo de pago, para 2012 es de 75 días, a partir de los contratos firmados desde la entrada en vigor de la aplicación de la ley :

51

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance

	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	11.609.891,77	82,40%	10.829.981,44	85,38%
Resto	2.479.555,28	17,60%	1.854.938,51	14,62%
Total pagos del ejercicio	14.089.447,05	100,00%	12.684.919,95	100,00%
PMPE (Plazo medio ponderado excedido)	498		298	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	212.929,68		1.552.944,57	

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top center and several smaller ones below it.

INFORME DE GESTION



Nuestra empresa nace con el objeto de promover directamente viviendas y el de realizar una labor complementaria de la iniciativa privada, fomentando que las mismas oferten viviendas en condiciones económicas adaptadas a la demanda existente en cada momento. Esta intervención se materializa con el cumplimiento de un triple objetivo:

- 1-Responder a la demanda con viviendas más económicas
- 2-Ajustar los precios
- 3-Responder a las demandas de las capas sociales económicamente más desfavorecidas.

En cumplimiento de nuestras funciones EMUVIJESA ha intervenido en casi todas las figuras que contemplaban los planes de viviendas vigentes en cada momento.

Antes de realizar un breve resumen por departamentos de las actividades realizadas en 2012, conviene reseñar que nuestra empresa ha atendido un total de **21.025 visitas** que acudieron a nuestras oficinas durante el año 2012.

ACTIVIDAD PRODUCTIVA 2012.-

La actividad productiva de un promotor inmobiliario abarca desde la adquisición del terreno hasta la entrega de la edificación, pasando por el proyecto, la construcción y la fase comercial. Este período suele oscilar de 18 a 30 meses, por lo



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





que la empresa inmobiliaria, que debe dar sus ingresos al final de su actividad productiva, puede encontrarse en una situación de gran actividad productiva pero con resultados negativos. Es por ello, que ponemos de manifiesto las actividades llevadas a cabo durante el año 2012 y que podemos resumir de la siguiente forma:

1-Promociones terminadas en 2012:

Han supuesto una inversión durante el año 2012 de 1.603.078,55 euros en costes directos y suponen un total de 339 viviendas que corresponden a las siguientes promociones:

- Calipso: 209 viviendas en venta
- Nazaret: 68 viviendas en alquiler de integración social
- El Portal: 62 viviendas en alquiler de integración social

2-Continuación de promociones iniciadas antes del 2012 y no terminadas en 2012:

Han supuesto una inversión durante el año 2012 de 2.859.174,18 euros en costes directos y suponen un total de 125 viviendas en la promoción sita en Cerrofruto II fase.

3-Inicio de nuevas construcciones en 2012:

No se han iniciado nuevas promociones durante el año 2012

4-Inversiones realizadas en solares adquiridos antes o en el 2012 y no iniciada la construcción:

Se ha invertido durante 2012 un total de 176.351,01 euros en un total de 5 promociones sitas en El Retiro, Sector 30, Cristal, Marcelo Villalobos y Pago Percebá.

5-Solares adquiridos durante 2.012:

No se ha adquirido ningún solar en 2012.

6-Inversiones realizadas en viviendas ya terminadas o dada la venta en años anteriores:

Se han invertido un total de 1.003.531,08 euros en promociones ya terminadas.



VIVIENDAS EN PERIODO DE CONTRATOS O CONTRATO-PROMESA

PROMOCION	REGIMEN	Nº UH	% OBRA	AÑO 2012		ACUMULADO A 31/12/12			% ACUMULADO		
				VENDIDAS	ENTREGAD.	VENDIDAS	ENTREGAD.	LIB/RESERV	VENDIDAS	ENTREGAD.	LIB/RESERV
LOS ANGELES	VPO-RG	77	100	0	0	77	77	0	100,00	100,00	0,00
PLAZA MIRABAL	VPO-RG	27	100	0	0	27	27	0	100,00	100,00	0,00
JUSTICIA 5-7	VPO-RG	9	100	0	0	9	9	0	100,00	100,00	0,00
PUERTAS DEL SUR	VPO-RG	100	100	0	0	100	100	0	100,00	100,00	0,00
LA SIERRA BLOQUE-A	VPO-RG	60	100	0	0	60	60	0	100,00	100,00	0,00
LA SIERRA BLOQUE-B	VPO-RG	85	100	0	0	85	85	0	100,00	100,00	0,00
LA SIERRA BLOQUE-C	VPO-RG	80	100	0	0	80	80	0	100,00	100,00	0,00
LA ROTONDA	VPO-RE	36	100	0	0	36	36	0	100,00	100,00	0,00
PAGO SAN JOSE	VPO-RG	15	100	0	0	15	15	0	100,00	100,00	0,00
PAGO SAN JOSE	VPO-RE	8	100	0	0	8	8	0	100,00	100,00	0,00
PAGO SAN JOSE	VPO-RG	18	100	0	0	18	18	0	100,00	100,00	0,00
LA MILAGROSA	VPO-RG	36	100	0	0	36	36	0	100,00	100,00	0,00
LA MILAGROSA	VPO-RE	68	100	0	0	68	68	0	100,00	100,00	0,00
LA MILAGROSA	VPO-RG	8	100	0	0	8	8	0	100,00	100,00	0,00
LA MILAGROSA	VPI	124	100	0	0	124	124	0	100,00	100,00	0,00
LA BARCA	VPO-RE	63	100	0	0	63	63	0	100,00	100,00	0,00
LA ROTONDA I	VPO-RE	32	100	0	0	32	32	0	100,00	100,00	0,00
CLECHUGA	VPO-RE	70	100	0	0	70	70	0	100,00	100,00	0,00
CACEBUO-E	VPO-RE	16	100	0	0	16	16	0	100,00	100,00	0,00
TORREDERA	VPO-RE	29	100	0	0	29	29	0	100,00	100,00	0,00
CIFFRANOS	VPO-RE	27	100	0	0	27	27	0	100,00	100,00	0,00
CABALLEROS	VPO-RE	17	100	0	0	17	17	0	100,00	100,00	0,00
PORVENIR	VPO-RG	19	100	0	0	19	19	0	100,00	100,00	0,00
MANUEL MARA GLEZ	VPO-RE	63	100	0	0	63	63	0	100,00	100,00	0,00
MANUEL MARA GLEZ	VPO-RE	8	100	0	0	8	8	0	100,00	100,00	0,00
SIGLO XXI	VPO-RE	171	100	0	0	171	171	0	100,00	100,00	0,00
HISTORIADOR B. GUTIERREZ	VPO-RE	52	100	0	0	52	52	0	100,00	100,00	0,00
ZARA GOZA	VPO-RG	54	100	0	0	54	54	0	100,00	100,00	0,00
RONDA SAN TELMO	VPO-RE	62	100	0	0	62	62	0	100,00	100,00	0,00
CAMINO DE ESPERA	VPO-RG	20	100	0	0	20	20	0	100,00	100,00	0,00
CALLE ARE	LBRE	20	100	0	0	20	20	0	100,00	100,00	0,00
CALLE PAVON	VPO-RE	22	100	0	0	22	22	0	100,00	100,00	0,00
FERROCARRIL	VPO-RG	84	100	0	0	84	84	0	100,00	100,00	0,00
MIRASOL-LA MARQUESA	VPO-RG	40	100	0	0	40	40	0	100,00	100,00	0,00
PECOS	VPO-RE	7	100	0	0	7	7	0	100,00	100,00	0,00
ANTARES I FASE	VPO-RG	90	100	0	0	90	90	0	100,00	100,00	0,00
ANTARES II FASE	VPO-RG	65	100	0	0	65	65	0	100,00	100,00	0,00
RESIDENCIAL EUROPA	VPO-RE	165	100	0	0	165	165	0	100,00	100,00	0,00
RESIDENCIAL BARBACANA	VPO-RE	130	100	0	0	130	130	0	100,00	100,00	0,00
TORREDERA II FASE	VPO-RE	52	100	0	0	52	52	0	100,00	100,00	0,00
JARDIN DE VESTA	VPO-RE	191	100	0	0	191	191	0	100,00	100,00	0,00
FORUM D'ALPIN	VPO-RG	91	100	0	0	91	91	0	100,00	100,00	0,00
EL TORNO	VPO-RG	20	100	0	0	20	20	0	100,00	100,00	0,00
BASANTE	MA	8	100	0	0	8	8	0	100,00	100,00	0,00
TORNERA	MA	2	100	0	0	2	2	0	100,00	100,00	0,00
SANCHO VIZCAINO	VPO-RG	25	100	0	0	25	25	0	100,00	100,00	0,00
ORFESA	VPO-RG	17	100	0	0	17	17	0	100,00	100,00	0,00
CASAS DE LAS FLORES	VPO-RG	23	100	0	0	23	23	0	100,00	100,00	0,00
LA CLEMENCIA	VPO-RG	23	100	0	0	23	23	0	100,00	100,00	0,00
ESTELLA	VPO-RE	47	100	0	0	47	47	0	100,00	100,00	0,00
NEREDA	VPO-RE	175	100	4	4	171	171	4	97,71	97,71	2,29
TORREDERA II	VPO-RG	80	100	1	3	71	71	9	88,75	88,75	11,25
LOFT PUERTA DE ROTA	LBRE	20	100	1	1	19	19	1	95,00	96,00	5,00
RESIDENCIAL CORONA	VPO-RG	14	100	0	0	14	14	0	100,00	100,00	0,00
RESIDENCIAL LOS OLIVOS	VPO-RG	34	100	0	0	30	29	4	88,24	85,29	11,76
CASAS DEL SALADO	VPO-RG	39	100	0	0	6	6	33	15,38	15,38	84,62
ENPEDRADA	VPO-RG	10	100	0	0	10	10	0	100,00	100,00	0,00
CALISCO	VPO-RE	209	100	(29)	74	82	74	127	39,23	35,41	80,77
RESIDENCIAL DEDALO	VPO-RG	68	100	(1)	0	30	26	58	34,09	32,95	65,61
TOTALES		3.274		(24)	82	3.038	3.026	234	92,76	92,49	7,21

PROMOCIONES EN ALQUILER, CESION O EN GESTION COBRO

PROMOCION	REGIMEN	VVDAS	INICIO 2012	MOVIM. 2012	FIN 2012	% ACUMUL.
ABADES	ALQUILER	28	28	0	28	100,00
ALVAR FANEZ	ALQUILER	85	85	0	85	100,00
ARMAS DE SANTIAGO	ALQUILER	57	57	0	57	100,00
ASUNCION	ALQUILER	1	1	0	1	100,00
BARRERA 14	ALQUILER	14	14	0	14	100,00
BARRERA 29	ALQUILER	29	29	0	29	100,00
BARRERA 30	ALQUILER	30	30	0	30	100,00
BARRERA 52	ALQUILER	52	52	0	52	100,00
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	127	0	35	35	27,58
CAÑAMEROS	ALQUILER	8	8	0	8	75,00
CARRERO BLANCO	ALQUILER	64	64	0	64	100,00
CASA SALADO	ALQ-OPC COMPRA	33	0	6	6	18,18
CERROFRUTO	ALQUILER	76	74	2	76	100,00
CRISTAL	ALQUILER	18	16	0	16	100,00
CRUZ CANTO	ALQUILER	54	54	0	54	100,00
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	58	0	5	5	8,62
EL PORTAL	ALQUILER	62	0	62	62	100,00
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	9	9	0	9	100,00
LECHUGA	ALQ-OPC COMPRA	28	28	(12)	16	57,14
LIBERTAD 108	ALQUILER	108	108	0	108	100,00
LIEBRE	ALQUILER	4	4	0	4	100,00
LIEBRE 11	ALQUILER	9	9	0	9	100,00
LOMOPARDO 2	ALQUILER	25	25	0	25	100,00
MARTINETE	ALQUILER	83	80	(2)	78	93,98
MJRILO	ALQUILER	26	26	0	26	100,00
NAZARET	ALQUILER	68	0	61	61	89,71
NUEVA 16	ALQUILER	5	5	0	5	100,00
NUEVA 20	ALQUILER	15	15	0	15	100,00
NUEVA 33-35	ALQUILER	15	15	0	15	100,00
PALMA	ALQUILER	13	13	0	13	100,00
PAVIA	ALQUILER	34	34	0	34	100,00
PICADUEÑAS	ALQUILER	48	48	(1)	47	97,92
PICADUEÑAS	ALQUILER	71	71	0	71	100,00
ROTONDA III	ALQUILER	35	35	0	35	100,00
SAN BENITO	V.P.P.-ALQUIL	102	102	0	102	100,00
SAN JUAN DE DIOS	ALQUILER	72	71	0	71	98,61
TAXDIRT	ALQUILER	19	19	0	19	100,00
TORRECERA3	ALQ-OPC COMPRA	9	0	9	9	100,00
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	181	181	0	181	100,00
ZAHARA	ALQUILER	28	28	0	28	100,00
TOTAL ALQUILER		1.801	1.436	166	1.601	88,90
LIBERTAD 162	V.P.P.	162	162	(1)	161	99,38
TOTAL V.P.P.		162	162	(1)	161	99,38
EL TORNO	AUTOC.	35	35	0	35	100,00
ESTELLA	AUTOC.	15	15	0	15	100,00
LOMOPARDO	AUTOC.	21	21	0	21	100,00
SAN ISIDRO	AUTOC.	12	12	0	12	100,00
TOTAL AUTOCONST		83	83	0	83	100,00
TOTALES		2.046	1.681	164	1.845	90,18

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

C/ CURTIDORES, 1 - 11403 JEREZ DE LA FRONTERA - TELÉFONOS: 956 149 715 - FAX: 956 149 705 - www.emuvijesa.com

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TONO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 33ª, C.I.F. A-11670734

56





DEPARTAMENTO ECONOMICO FINANCIERO.-

1-La principal actividad del departamento consiste en registrar contablemente nuestras operaciones que han supuesto unos 30.600 asientos en el año 2012, así como a elaborar y presentar los diferentes modelos obligatorios de impuestos con período mensual, así como la elaboración de las cuentas anuales de 2011 y la elaboración de los presupuestos de 2013.

2-Desde el departamento se elaboran las facturaciones mensuales de recibos de alquiler que se envían al banco para que realicen, mediante domiciliaciones, el cobro de tales recibos. Durante el año 2012, se han remesado a bancos un total de 21.025 recibos de alquiler, de los que nuestros inquilinos han atendido mediante cargo bancario un total de 14.736 recibos. Ello supone, que de nuestra remesa inicial, se devuelve una media del 29,91 %.

3-Con ese volumen de devoluciones, el departamento inicia una labor de gestión y recuperación de impagados, que supone la revisión de todas las promociones 5 veces al año. Ello implica la emisión de cartas, para recordar la existencia de tales impagados. Asimismo, se facilita el cobro en nuestras oficinas de los recibos devueltos (durante 2012 se han cobrado 3.911 recibos directamente en nuestra caja).

Esta labor ha supuesto que a finales del año 2012 el volumen de impagados, sobre el total de facturación, suponga el 11,31 %, frente al 29,91% de devolución en primera instancia.

4-Asimismo, también se gestionan los pagarés de nuestros clientes de venta, que durante el año 2012 han supuesto un total de 52 pagarés, enviados a las entidades bancarias en gestión de cobro.

5-Formalización de escrituras de ampliación del período de carencia y del período de disposición de préstamos en las promociones de Residencial Dédalo (Caixabanc), Residencial Calipso (Unicaja), Casas del Salado (Bankia) y Torrejera (Unicaja).

6-Se ha implantado un procedimiento en el S.I.M. para el control de los impagados en las promociones de alquiler. Este procedimiento enlaza con la base de datos municipal y con el programa de gestión inmobiliaria de la empresa y permite un seguimiento de las gestiones que efectuamos de cara a facilitar el pago de las rentas por parte de los inquilinos, mediante atenciones personalizadas y adaptación a las formas de pago propuestas por los mismos. En 2012, entre departamentos económico y jurídico se han realizado 24.836 gestiones relacionadas con dicho procedimiento.

57





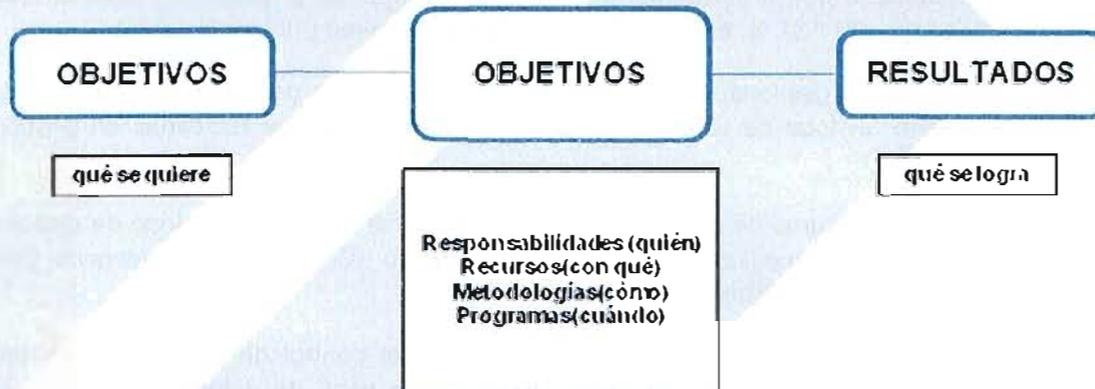
DEPARTAMENTO REHABILITACION Y CALIDAD.-

A.- TEMAS GENERALES

1.- Sistema de Gestión De Calidad

Emuvijesa siguen manteniendo su gestión diaria certificada por AENOR, de acuerdo la norma internacional ISO 9001.

Desde la implantación de esta herramienta, se obtienen datos estratégicos que nos permiten pararnos un poco, a obtener datos que nos sirvan para tomar decisiones, que en algunas ocasiones nos llevan a plantear actividades de mejora.



Tenemos definido un Cuadro de Mando Integral, donde establecemos objetivos por estrategias y departamentos, fijándonos fechas para su cumplimiento, definiendo también unos indicadores, que nos permiten tomar decisiones para alcanzar las metas propuestas.

Nuestro sistema de gestión está formado por un conjunto de procesos relacionados, ejecutados bajo unas condiciones especificadas (los procedimientos), que siguen la estrategia establecida por la dirección de la empresa, y que además, como todos sabéis, está influenciada por multitud de elementos que nos afectan: clientes, proveedores, la sociedad en general, administraciones, la normativa aplicable...



Los procesos están agrupados de la siguiente forma:

Procesos Operativos:

Atención al Cliente, Venta, Alquiler propio, Alquiler Ajeno, Rehabilitación y Producción.

Procesos de Apoyo:

Contratación de compras y servicios, control de la documentación, formación y comunicación.

Procesos Estratégicos:

Seguimiento por la Gerencia, Comité de Dirección, Oportunidades de mejora, Reclamaciones, Quejas, Sugerencias y satisfacción de clientes y Revisiones Internas.

59

4.- Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud

Emuvijesa sigue manteniendo el sello de certificación que le acredita, estar dentro de los estándares de la norma internacional OHSAS18001, que certifica la gestión en seguridad y salud laboral.

Esta norma OHSAS 18001 fue diseñada para ayudar a las organizaciones a formular políticas y objetivos de seguridad y salud laboral. La serie incluye las especificaciones 18001 y las pautas correspondientes a la implementación de la norma OHSAS 18001. La norma es aplicable a cualquier organización que desee implementar un método proactivo para la gestión de sus riesgos de seguridad y salud laboral.





La norma OHSAS 18001 evalúa su sistema de gestión con respecto a diferentes criterios. El alcance de la aplicación dependerá de factores como la política de seguridad y salud laboral de la organización, la naturaleza de su actividad y las condiciones en las que opera.

5.- Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas

La selección de las personas destinatarias de viviendas protegidas se realizará, a partir del 26 de diciembre de 2009, a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de viviendas protegidas. Por tanto, para ser adjudicatario de una vivienda protegida será necesario estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RPMDVP) de la ciudad donde se ubique la vivienda protegida a la que se desea acceder.

Los RPMDVP tienen ámbito municipal, siendo gestionado por cada ayuntamiento de forma independiente. Su base de datos se pone a disposición de la Administración Autonómica, mediante copia electrónica, a efectos sólo de relación y coordinación de los distintos registros.

Cada Ayuntamiento debe poner en funcionamiento un RPMDVP, para lo que tendrá que elaborar las bases de funcionamiento del mismo, de acuerdo con la Orden de 1 de julio de 2009, que deberán ser, tras su aprobación, informadas por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Mediante acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2009, al particular 3 del Orden del Día, se aprobó inicialmente el Reglamento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Jerez de la Frontera.

Dicho acuerdo ha sido sometido a un período de información pública por plazo de treinta días desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (nº 196 de fecha 13 de octubre de 2009), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49.b) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.

Igualmente el citado acuerdo fue remitido a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a los efectos de comunicación e informe preceptivo reseñados en el artículo 2.1 de la citada Orden de 1 de julio de 2009. Con fecha 23 de octubre de 2009, la citada Dirección General emitió informe favorable a la propuesta de Reglamento.



El pasado 29 de Junio de 2012, fue aprobado en el Pleno Municipal, la modificación del Reglamento, de acuerdo a lo estipulado en la normativa autonómica, y siendo informado favorablemente por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, el pasado 3 de Septiembre de 2012.

Se adjunta tabla con la situación actual del Registro Público.

LOCALIZACIÓN	SOLICITUDES PRESENTADAS	SOLICITA VENTA	SOLICITA ALQUILER -COMPRA	SOLICITA ALQUILER	INTEGRACIÓN SOCIAL (INGRESOS IPREM <1)
JEREZ	3000	488	2307	1315	2167
PEDANIAS	330	145	284	55	
BARRIADAS RURALES	212	50	182	50	
SOLICITUDES	3542	683	2773	1420	2167

61

B.- PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN

1.- Rehabilitación Autonómica de viviendas





Objeto: Ayudas destinadas a la protección y financiación de actuaciones en viviendas unifamiliares, con problemas de habitabilidad y de estabilidad estructural. Generalmente se trata de auto-rehabilitaciones acometidas por los propios propietarios. La finalidad de este programa está dirigida a ayudar a familias con recursos limitados.

Actividad desarrollada:

- Gestión del programa Anualidad 2008: Recogida de un total de 290 solicitudes, de ellas 225 favorables y 65 no favorables. Actualmente se están ejecutando las obras de rehabilitación y gestionando las certificaciones. Durante el año 2012 se han tramitado un total de 15 certificaciones, con un total acumulado de 199 .
- Gestión del programa Anualidad 2009: Solicitud de la declaración de Jerez como Municipio de Rehabilitación Autónoma. Apertura del plazo de recogida de solicitudes desde el 30 de octubre al 30 de noviembre. Aprobada la lista provisional de admitidos en el pleno del mes de diciembre de 2009. Se han gestionado un total de 401 solicitudes.

Se ha procedido al encargo de los proyectos técnicos por parte de la Junta de Andalucía.

2.- Adecuación funcional de viviendas:

Objeto: Ayudas destinadas a sufragar el coste de las obras y asistencia técnica para mejorar la seguridad y la adecuación funcional de las viviendas que constituyan la residencia habitual y permanente de personas mayores de 65 años o con discapacidad.

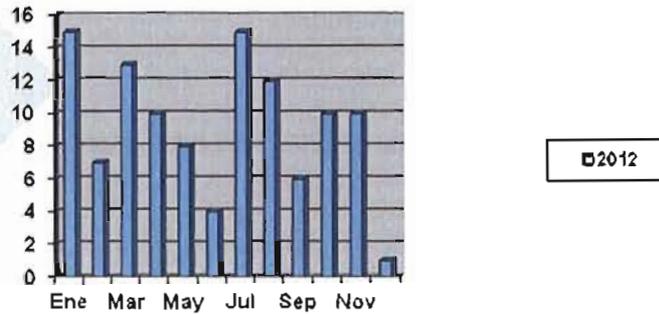
Actividad desarrollada:

- Se han gestionado durante este año 2012 un total de 111 solicitudes.

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

C/ CURTIADORES, 1 - 11403 JEREZ DE LA FRONTERA - TELÉFONOS: 956 149 715 - FAX: 956 149 705 - www.emuvijesa.com





El número de solicitudes que se han tramitado hasta la fecha son un total de 1.152.

3.- Rehabilitación autonómica de edificios y rehabilitación singular:

63

Objeto: Ayudas destinadas a sufragar obras a realizar por comunidades de propietarios que promuevan obras de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales.

La mayoría de las actuaciones contemplan la instalación de ascensores. Las obras son ejecutadas directamente por las comunidades de propietarios o bien por encomienda de gestión a EPSA. Emuvijesa realiza una labor de gestión administrativa del expediente.

Las principales barriadas sobre las que se actúa son: La Granja, San Telmo, La Asunción, La Constancia, Juan XXIII, El Calvario, La Plata, etc...

Actividad desarrollada:

- Se gestionan un total de 178 expedientes en la última convocatoria, siendo un total de 564 los tramitados por Emuvijesa, desde la puesta en marcha de este programa.
- Colaboración con EPSA en el convenio para la rehabilitación de edificios en la barriada de La Constancia.





- Colaboración con EPSA en el estudio de viabilidad de instalación de ascensores en diversos emplazamientos de la ciudad.

Los expedientes tramitados hasta final de año , han sido un total de 464.

4.- Rehabilitación Individualizada de Viviendas:

El objeto del presente Programa es facilitar el acceso a la financiación cualificada a las familias que promuevan actuaciones de rehabilitación de sus viviendas.

Las obras que se pueden realizar son las siguientes:

- a) Alcanzar condiciones suficientes de seguridad estructural y constructiva, dotando a los elementos estructurales de condiciones adecuadas en cuanto a resistencia mecánica, estabilidad y aptitud de servicio.
- b) Mejorar la protección contra la presencia de agua y humedades.
- c) Mejorar la iluminación natural y la ventilación interior.
- d) Mejorar las instalaciones de los suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- e) Mejorar las condiciones de accesibilidad mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- f) Mejorar las condiciones de eficiencia energética.





- g) Mejorar el acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.
- h) Mejorar la disposición y las dimensiones de los espacios interiores, en el caso de rehabilitación de viviendas.
- i) La instalación, renovación y mejora de los ascensores y sus condiciones de seguridad, en caso de rehabilitación de los elementos comunes de edificios.

Actividad desarrollada:

Desde su puesta en funcionamiento, Noviembre de 2008, se han gestionado un total de 18.

5.- Plan Renove de Rehabilitación

Se ha incorporado al Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, una nueva línea de incentivos a la rehabilitación residencial orientada a fomentar la eficiencia energética en edificios y viviendas, viviendas que en el caso de que se destinen al alquiler tras la rehabilitación deberán estar desocupadas.

A través del nuevo programa, podrán acceder a financiación las comunidades de propietarios de viviendas o los propietarios o inquilinos autorizados de viviendas, que promuevan actuaciones orientadas a fomentar la utilización de energías renovables, así como a mejorar la eficiencia energética, la higiene, la salud y la protección del medio ambiente. En ese sentido, se subvencionará la instalación de paneles solares a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas; actuaciones que incrementen el aislamiento térmico como la sustitución de carpinterías o acristalamientos de los huecos; o cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o el uso de energías renovables.

De igual modo, se sufragará la instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y la reducción de vertido al sistema público de alcantarillado; así como cualquier otra intervención que permita cumplir con lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación de ahorro de energía, salubridad y protección contra el ruido.

Será condición necesaria para acceder a la financiación establecida en este Programa que al menos el 25% del presupuesto protegido se dedique a la utilización de energías renovables, la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud, y protección del medio ambiente, y la accesibilidad del edificio.

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

C/ CURTIDORES, 1 - 11403 JEREZ DE LA FRONTERA - TELÉFONOS: 956 149 715 - FAX: 956 149 705 - www.emuvijesa.com





Las subvenciones varían su porcentaje en función de si se rehabilita un edificio o una vivienda. En el primer caso, la financiación cubre una cuantía máxima del 10% del presupuesto protegido con un límite de 1.100 euros por vivienda para la comunidad y un importe del 15% para los propietarios con unos ingresos menores a 5,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Cuando la mejora se produzca en una vivienda, la ayuda se aplicará sobre el 25% del presupuesto protegido, con el límite de 2.500 euros.

El programa contempla, además de las subvenciones, diferentes líneas de financiación, como son los préstamos convenidos y la subsidiación. En el primer supuesto, el crédito podrá alcanzar la totalidad del presupuesto protegido de las obras y disfrutará de 15 años de amortización, sin tener en cuenta los ingresos de propietarios u ocupantes. Para la subsidiación, y teniendo en cuenta el límite de ingresos fijado en 5,5 veces el IPREM, el Plan Concertado en este contexto concede 140 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo.

Durante este año se han tramitado un total de 7 expedientes.

C.- PROGRAMAS DE LA AGENCIA DE FOMENTO DEL ALQUILER

66

1.- Inclusión en Bolsa de Inquilinos

Se crea una base de datos para aquellas personas interesadas en alquilar una vivienda a través de la Agencia de Fomento del Alquiler

Actividad desarrollada:

- Se gestionan un total de 29 solicitudes

2.- Ayudas para el pago de la renta



Objeto: Este programa establece las bases para la concesión de subvenciones al alquiler para inquilinos incluidos en los grupos de especial protección. Importe de la subvención: La cuantía máxima de la subvención ascenderá al 40 % del importe de la renta durante el tiempo que el solicitante cumpla con los requisitos, como máximo dos años desde la firma del contrato.

Actividad desarrollada:

- Tramitadas 9 solicitudes de subvención

3.- Inclusión en Bolsa de Propietarios

Se crea una base de datos para aquellas personas interesadas en alquilar su vivienda a través de la Agencia de Fomento del Alquiler

Actividad desarrollada:

- Se gestionan un total de 14 solicitudes

4.- Contratos gestionados

Se han realizado un total de 18 contratos de alquiler. El número de contratos que actualmente se están gestionando, son un total de 108. Durante el funcionamiento de la Agencia de Alquiler, se han realizado 459.

5.- Oficina de Intermediación Hipotecaria



Mediante el convenio firmado en su día con el Colegio de Abogados, se han atendido en esta oficina un total de 177 personas, a fin de facilitarles la información necesaria para que puedan solucionar su problema de desahucio.

E.- ATENCIÓN AL CLIENTE

Para poder realizar una interpretación correcta de los datos estadísticos de la atención al cliente que realiza Emuvijesa, es conveniente introducir y explicar resumidamente, cuál es la metodología de trabajo que realiza la empresa en relación a los clientes.

Nuestro concepto de atención al cliente, va más allá de la simple atención que se realiza en cualquier mesa de la empresa a una persona que demanda una información concreta.

Emuvijesa, asume la atención al cliente como una gestión completa ante la demanda de cualquier información que realiza una persona en concreto, con la idea de poder ofrecer datos sobre cualquier expediente que tengamos abierto.

Podemos por lo tanto decir, que es el servicio que proporciona a la empresa la forma de relacionarse con nuestros clientes.

Para ello, Emuvijesa ha basado su **ATENCIÓN AL CLIENTE**, en una mezcla de la atención personal y con la utilización de aplicaciones informáticas, que nos han permitido realizar un Feedback con aquellas personas que así lo han demandado.

Todo esto nos obligó a implantar aplicaciones y funcionalidades en el SIM, que han ido consiguiendo agilidad y eficacia en la comunicación, y sobre todo una mejora considerable en la información.

Por ello, desde Enero del 2010, además de las funcionalidades que se fueron implementando, Emuvijesa está utilizando la aplicación del SIM: Sistema de Gestión de Espera (SGE).



2. Conceptos y tipos de atención.-

Podemos clasificar la atención al ciudadano que Emuvijesa realiza, en función de los siguientes aspectos:

2.1.- Según la metodología de la atención

2.2.- Según la forma de comunicación

2.1.- Según la metodología de la atención

2.1.1.- Atención directa presencial

Agrupamos aquí la atención que se realiza al ciudadano o cliente que se persona en la empresa, sin que haya mediado ninguna cita previa o requerimiento anterior por parte de algún departamento.

Esta atención la realizamos mediante la utilización de la aplicación Sistema de Gestión de Espera.

2.1.2.- Atención indirecta presencial

Es la atención que se realiza a consecuencia de la tramitación de un expediente en la empresa, y que por necesidades de gestión, es conveniente hacer algún tipo de tarea complementaria con el interesado.

Generalmente aquí englobamos, aquella comunicación que se le realiza al ciudadano o cliente, mediante cualquier medio.

2.1.3.- Atención directa no presencial

Es aquella que realizamos mediante la utilización de cualquier medio alternativo a la atención personalizada, por ejemplo mediante correo electrónico, mensajes de móvil, llamadas telefónicas o mediante escritos.

Generalmente utilizamos esta forma, cuando por necesidades de la tramitación del expediente, requerimos tener constancia administrativa de las comunicaciones.



2.2.- Según la forma de comunicación

2.2.1.- Comunicación verbal

Aquella atención que realizamos de forma presencial en la empresa mediante la utilización de la aplicación del SIM o sin ella.

2.2.2.- Comunicación mediante correspondencia en papel

Toda demanda de información por parte de un ciudadano o cliente es contestada, directamente desde el SIM, permitiendo que en cualquier momento podamos identificar la trazabilidad de la petición de información.

2.2.3.- Comunicación mediante correo electrónico o SMS

Desde la gestión de las distintas aplicaciones y funcionalidades del SIM, es posible contestar directamente mediante un correo electrónico o SMS. Este tipo de respuesta, es utilizada a las peticiones que nos llegan a través de nuestra página WEB.

2.2.4.- Comunicación telefónica

Es aquel tipo de atención que realizamos mediante la atención de las llamadas entrantes, así como las que se realizan a los clientes.

3.- Metodología de trabajo.-

Para la realización de un servicio de atención al cliente en unas condiciones acordes con las exigencias actuales de los ciudadanos, Emuvijesa introdujo una serie de mejoras encaminadas a ofrecer una información rápida de cualquier petición por parte de los ciudadanos, ya fuera presencial o no.

3.1.- Página WEB.-

Mediante esta herramienta, hemos abordado varios aspectos fundamentales a la hora de ofrecer una comunicación fluida con nuestros clientes. De forma resumida podemos decir que se implementaron las siguientes funcionalidades:

3.1.1.- Mantenimiento de la información sobre los procedimientos y trámites a realizar en Emuvijesa.



Información en la páginaWEB

3.1.2.- Formulario de información

Disponibilidad para poder solicitar Información de cualquier aspecto. Esta petición se realiza mediante la cumplimentación de un formulario que permite al ciudadano solicitar información.

Esta petición pasa automáticamente al SIM, permitiendo su gestión de la misma forma que cualquier otro expediente, siendo contestado desde cada uno de los departamentos.





Formulario de solicitud de Información

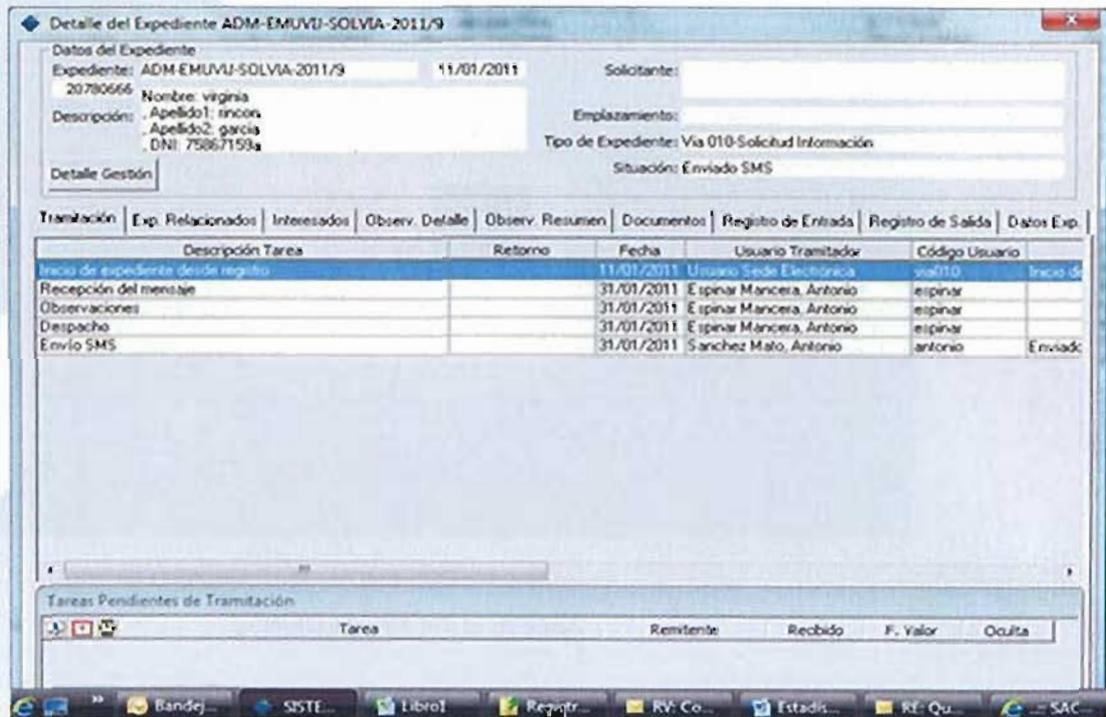
Una vez cumplimentado el formulario de solicitud de información de la página WEB, la petición se carga automáticamente en el SIM, procediendo a ser gestionada como cualquier otro expediente.

Expediente	Fecha creación	Procedimiento	Descripción	Dirigido a	Tip. petición	Nombre	Primer apellido
20079047	26/01/2011	Comercial e Inmueble	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	ALVARO	ALVARO	LOPEZ
20080913	23/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	ENCARNACION	ENCARNACION	RODRIGUEZ
20080962	13/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	ALEJANDRO	ALEJANDRO	GAZ
20080972	17/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	ABDELMAJID	ABDELMAJID	EGUIARAIN
20784795	13/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	MERCEDES	MERCEDES	LABRADOR
20784794	13/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	MERCEDES	MERCEDES	LABRADOR
20784795	13/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	CARLOS	CARLOS	FERNANDEZ
20772963	11/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Agencia de Fomento	Mensaje para Agencia de Fomento	FRANCISCO	FRANCISCO	FRIAS
20778623	11/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Otros	Mensaje para Otros	ESTEBAN	ESTEBAN	PADELLA
20778700	09/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	MONTSEBART	MONTSEBART	NUÑARRO
20778701	09/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	MARIA DEL CARMEN	MARIA DEL CARMEN	DORADO
20772886	09/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	ANTONIA	ANTONIA	MARCA
20772884	09/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	ELIPIA	ELIPIA	GARCIA
20080999	05/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	SOLEIDAD	SOLEIDAD	CORONADO
21520079	14/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Agencia de Fomento	Mensaje para Agencia de Fomento	ALICIA	ALICIA	MARTA
21129045	14/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	JUAN	JUAN	ANGULO
21489252	17/01/2011	Comercial e Inmueble	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	JEROME	JEROME	RODRIGO
21630006	15/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Rehabilitación	Mensaje para Rehabilitación	ANA	ANA	DOMINGUEZ
21637519	14/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Rehabilitación	Mensaje para Rehabilitación	ANA	ANA	DOMINGUEZ
21632332	13/01/2011	Jurídico - Administrativo	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	JOSE MARIA	JOSE MARIA	RAMOS
21100990	13/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Otros	Mensaje para Otros	VERONICA	VERONICA	SANCHEZ
21751193	30/01/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Otros	Mensaje para Otros	ANGELLES	ANGELLES	GARCIA
21933078	09/05/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Rehabilitación	Mensaje para Rehabilitación	ANGELLES	ANGELLES	GARCIA
21933080	09/05/2011	Comercial e Inmueble	Mensaje para Otros	Mensaje para Otros	FRANCISCO JESUS	FRANCISCO JESUS	GADEA
21880066	14/04/2011	Rehabilitación y Calidad	Mensaje para Rehabilitación	Mensaje para Rehabilitación	FLAVIA	FLAVIA	CAMARDO
22130602	01/05/2011	Comercial e Inmueble	Mensaje para Vivienda	Mensaje para Vivienda	ALVARO	ALVARO	FERNANDEZ
22757221	12/06/2011	Comercial e Inmueble	Mensaje para Alquiler	Mensaje para Alquiler	MARIA	MARIA	MARIA
Total registros:						28	

Descarga de la petición en el SIM

Formulario de solicitud de información





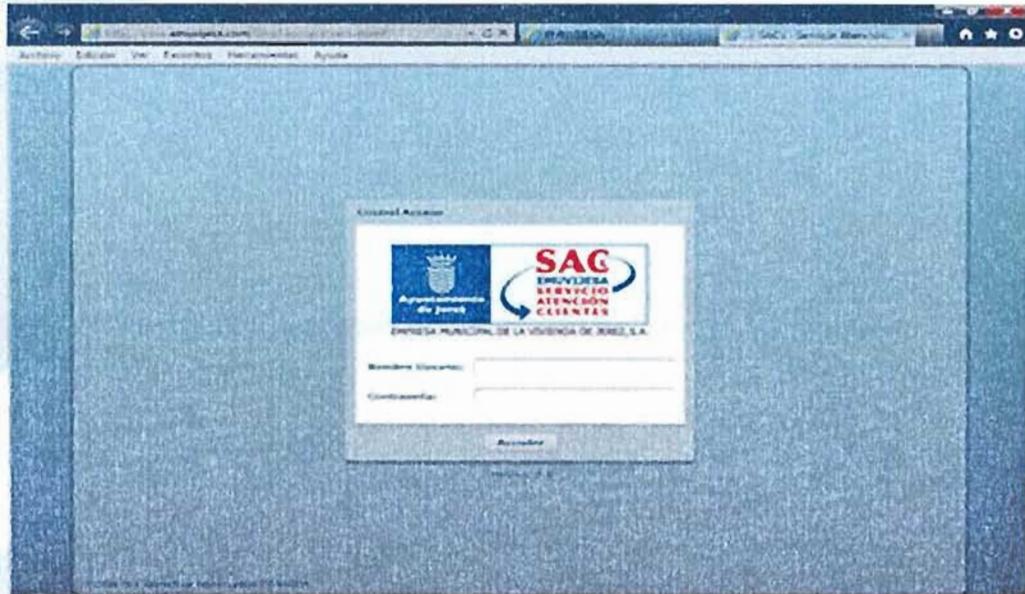
Tramitación del expediente en el SIM

En la imagen superior, se puede comprobar, que la petición de información de un ciudadano, queda englobada dentro del procedimiento reglado y establecido en Emuvijesa, mediante la apertura de su correspondiente expediente en el SIM.

3.1.3.- SAC: Servicio de atención al cliente

Esta aplicación, permite a los adjudicatarios de viviendas poder acceder a información de carácter personal de su expediente: Planos de distribución, contratos, etc...





Acceso al servicio de clientes

3.2.- Sistema de Gestión de Espera.-

Como ya se ha comentado anteriormente, Emuvijesa comenzó a utilizar la aplicación de nuevo uso del SIM: Sistema de Gestión de Espera (SAE).

Esta aplicación, nos permitió poder introducir dentro de los procedimientos reglados en el SIM, también las atenciones individualizadas y presenciales de los ciudadanos y clientes a Emuvijesa.

Este sistema, nos permite identificar con todos los datos, a los clientes que nos visitan, sabiendo tiempos de atención, persona que lo atiende, así como cualquier otro dato de interés.

En la imagen inferior, podemos observar, cada uno de los datos que obtenemos de la atención de un cliente.

En esa pantalla tenemos: Fecha de atención, tiempo de espera, persona que lo atiende, etc...



SYSTEMA DE GESTIÓN DE EMPRESA [SYSTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL]

Archivo Mantenimiento Gestión

Estadísticas Atendidos

Relación de números (27056)

Número	Fac. emisión	Tiempo Espera	Tiempo Atención	Fac. fin atención	Tipo fin atención	Anulado	Núm. Atón	Código	Persona	Núm. Exp.
PAGOS 000	10/11/2011 10:03	0:00:09:39	0:00:04:16	10/11/2011 10:17	Finalizado	NO	1	366100	1 BARRISO CABEZA CARMEN MARÍA	
1 002	10/11/2011 10:04	0:00:00:27	0:00:01:06	10/11/2011 10:06	Finalizado	NO	1	362960	1 ARXZ MALDONADO ROSA ANA	
VENTG 001	10/11/2011 10:06	0:00:00:50	0:00:32:18	10/11/2011 10:39	Finalizado	NO	1	206463	1 JIMENEZ BARRA FRANCISCO	
RPMOV 006	10/11/2011 10:14	0:00:14:12	0:00:01:50	10/11/2011 10:30	Finalizado	NO	1	908456	1 DIAZ AGUILERA MELINA MAGALI	
09 003	10/11/2011 10:17	0:00:02:50	0:00:02:24	10/11/2011 10:22	Finalizado	NO	1	390700	1 VEGA CABALLERO JUAN MIGUEL	
PAGOS 009	10/11/2011 10:20	0:00:02:37	0:00:02:53	10/11/2011 10:25	Finalizado	NO	1	373898	1 GARRICO FERNANDEZ FRANCISCO	
1 003	10/11/2011 10:21	0:00:02:24	0:00:02:22	10/11/2011 10:25	Finalizado	NO	1	370462	1 ROSADO REDONDO ALVARO	
1 004	10/11/2011 10:25	0:00:00:45	0:00:01:30	10/11/2011 10:27	Finalizado	NO	1	364310	1 TREPISO BARRA LAURA	
RPMOV 007	10/11/2011 10:32	0:00:02:43	0:00:08:09	10/11/2011 10:43	Finalizado	NO	1	904679	1 GALVEZ LOPEZ MARIA SANDRA	
PAGOS 010	10/11/2011 10:34	0:00:03:03	0:00:08:32	10/11/2011 10:46	Finalizado	NO	1	155518	1 ROMERO FONTANEZ MARIA NEVES	
RPMOV 009	10/11/2011 10:36	0:00:05:04	0:00:05:42	10/11/2011 10:48	Finalizado	NO	1	152345	1 LURON VEGA DAVID	
1 005	10/11/2011 10:36	0:00:00:20	0:00:01:52	10/11/2011 10:40	Finalizado	NO	1	380727	1 MORENO FERNANDEZ MANUELA	
PAGOS 011	10/11/2011 10:38	0:00:07:45	0:00:02:29	10/11/2011 10:48	Finalizado	NO	1	365553	1 PEREZ MAQUERA MONTSERRAT	
RPMOV 008	10/11/2011 10:39	0:00:09:29	0:00:09:07	10/11/2011 10:57	Finalizado	NO	1	378324	1 BARRIGA VELA ISABEL MARIA	
PAGOS 012	10/11/2011 10:45	0:00:04:01	0:00:02:47	10/11/2011 10:52	Finalizado	NO	1	204183	1 COPEIRO GARCIA FRANCISCO JAVIER	
PAGOS 013	10/11/2011 10:46	0:00:05:34	0:00:05:02	10/11/2011 10:53	Finalizado	NO	1	326752	1 LUIS FERNANDEZ EUGENIA	
RPMOV 010	10/11/2011 10:48	0:00:03:34	0:00:04:25	10/11/2011 11:02	Finalizado	NO	1	18045	1 TRUJZ CAPILLA JUAN	
RPMOV 011	10/11/2011 10:50	0:01:11:51	0:00:00:26	10/11/2011 11:02	Finalizado	NO	1			
INCUM 001	10/11/2011 10:54	0:00:02:31	0:00:22:04	10/11/2011 11:19	Finalizado	NO	1	256390	1 GARCIA PEREZ YOLANDA	
1 006	10/11/2011 10:55	0:00:05:52	0:00:03:16	10/11/2011 11:04	Finalizado	NO	2	377284	1 RODRIGUEZ ROSA MARIA DEL PILAR	
1 007	10/11/2011 10:57	0:00:02:36	0:00:01:52	10/11/2011 11:02	Finalizado	NO	1	204183	1 COPEIRO GARCIA FRANCISCO JAVIER	
PAGOS 014	10/11/2011 10:58	0:00:08:27	0:00:03:33	10/11/2011 11:10	Finalizado	NO	1	322480	1 ATIENZA LOBO JOSE LUIS	

Inicio Atención	Fin Atención	Tiempo Atención	Tipo fin atención	Inicio Espera	Tiempo Espera	Usuario	Puesto
17/11/2009 11:51:00	17/11/2009 11:51:15	0:00:00:15	Finalizado	17/11/2009 11:40:23	0:00:10:37	Sanchez Mato, Antonio	ME-SA 1 AGENCIA PD

Buscar | Salir

Sanchez Mato, Antonio | 1 | 05/12/2011 08:01 PM

Detalle de atenciones mediante el SAE

Detalle del Expediente ADM-AYTO-CITPRE-2011/114210

Datos del Expediente
 Expediente: ADM-AYTO-CITPRE-2011/114210 30/11/2011 Solicitante: BERRUTI LOPEZ MARIA CARMEN
 23248787 Solicitud de número inmediato para el servicio: PAGO DE 961004/1
 Descripción: CLIENTES Emplazamiento: Tipo de Expediente: Expediente de cita previa
 Situación: Expediente finalizado

Detalle Gestión

Tramitación | Exp. Relacionados | Interesados | Observ. Detalle | Observ. Resumen | Documentos | Registro de Entrada | Registro de Salida | Datos Exp.

Descripción Tarea	Retorno	Fecha	Usuario Tramitador	Código Usuario	
Inicio cita previa	AUTO	30/11/2011	Rueda Verano, Antonio	rueda	Prandier
Atender cita	FIN	30/11/2011	Rueda Verano, Antonio	rueda	Expedie

Tareas Pendientes de Tramitación

Tarea	Remitente	Recibido	F. Valor	Oculto

Desde esta pantalla podemos acceder al detalle concreto de los expedientes que cada cliente o ciudadano mantiene en Emuvijesa.

Busqueda de Expedientes

Datos del Expediente
 Expediente: ADM-AYTO-CITPRE-2011/114210 30/11/2011 23248787
 Descripción: Solicitud de número inmediato para el servicio: PAGO DE CLIENTES
 Solicitante: BERRUTI LOPEZ MARIA CARMEN Emplazamiento:
 961004/1
 Tipo de Expediente: Expediente de cita previa Situación: Expediente finalizado
 No Expedientes Encontrados: 6
 Detalle

Resultado Búsqueda

Id Gestión	Descripción	Fecha Inicio	Categoría Exp.	Entidad	Tipo Exp.
ADM-AYTO-CITPRE-2011/114210	Solicitud de número inmediato para el servicio: PAGO DE CLIENTES	30/11/2011	Expedientes Administrativos	AYTO	Expediente previa
ADM-EMUVU-ESCDNU-2007/35	DESPERF. VDA. C/ CRUZ DEL CANTO, N° 3-PORTAL 3-2º D.	29/01/2007	Expedientes Administrativos	EMUVU	Escritos-C de despe nuevo
ADM-EMUVU-ESCDNU-2007/54	EXPONE BAÑERA DESCONCHADA EN VDA. C/ CRUZ DEL	06/02/2007			
ADM-EMUVU-ESCDNU-2007/987	EXPONE DESPERFECTOS EN EL CUARTO DE BAÑO.	19/12/2007			

Estadísticas Imprimir Buscar Salir

77

Detalle de los expedientes de un cliente

Una vez en esta pantalla, podemos obtener todos los detalles específicos de cada expediente, en relación con la comunicación que hemos ido teniendo con cada cliente: Cartas, SMS, escritos de entrada, etc...





En un principio se incorporaron a esta aplicación, los siguientes servicios:

- Gestión Comercial
- Gestión de la Rehabilitación
- Agencia de Alquiler

Una vez que estos fueron rodados y corregidas todas sus deficiencias, y se implantaron nuevas mejoras, se procedió a incorporar los siguientes servicios:

- Atención al cliente y Registro de Entrada
- Gestión del pago a proveedores
- Gestión del cobro de recibos de alquiler
- Registro de Demandantes
- Gestión de liquidación de escrituras

Funcionando todos ellos, se incorporó la personalización del servicio mediante la introducción del nombre del cliente en el sistema. Esto nos permite, tener un control sobre la cronología de un cliente en su relación con la empresa, en cuanto al desarrollo de la tramitación de sus distintos expedientes.



5. – Datos.-

A continuación, se muestran los datos estadísticos de la atención al cliente en Emuvijesa, a lo largo del año 2.011.

Para identificar mejor los resultados, estos quedaran agrupados en función de la metodología de la atención que Emuvijesa ha establecido con los clientes.

Atención directa presencial

SERVICIOS	Nº DE ATENCIONES
INFORMACIÓN GENERAL Y	4.100
REGISTRO	
AGENCIA DE FOMENTO	586
DEL ALQUILER	
REGISTRO DE DEMANDANTES	2.104
ATENCIÓN COMERCIAL	2.158
REHABILITACIÓN	812
ATENCIÓN A PROVEEDORES	608
COBRO DE ALQUILER	2.729
LIQUIDACIÓN DE ESCRITURAS	452

Atención indirecta presencial

SERVICIOS	Nº DE ATENCIONES
COMPROMISOS DE PAGO DE DEUDAS	631
ALQUILER	

Atención directa no presencial

81



SERVICIOS	Nº DE ATENCIONES
GESTIÓN DE DESPERFECTOS	1.148
SMS ENVIADOS A CLIENTES	3.568

(1). Estos escritos son aquellos generados como consecuencia de la petición de información general de un ciudadano, y que no pueden incluirse en las distintas tramitaciones regladas existentes en la empresa. Quedan por lo tanto excluidos, las comunicaciones que existen con los clientes en la gestión de expedientes específicos y cuya gestión se encuentra desarrollada dentro de un flujo de proceso.

(2). Actualmente estamos en gestión con Jesytel para poder estudiar la forma de poder identificar y controlar las llamadas de teléfono que se realizan a los clientes, pudiendo utilizar el contenido de estas, como parte administrativa en la gestión de los expedientes.

D.- IMPLANTACIÓN DE NUEVAS APLICACIONES Y EXPEDIENTES EN EL SIM

82

Desde este Departamento de Rehabilitación y Calidad, departamento responsable de los aspectos organizativos en la empresa, se han seguido diseñando procesos, que han permitido el análisis detallado de cada una de las tareas que los conforman, facilitando su implantación en el SIM.

De esta forma, poco a poco la gestión de expedientes en la empresa se está llevando a cabo a través del SIM.

Actualmente los procesos que se encuentran implantados en el SIM, por cada uno de los departamentos, son los siguientes:

Departamento Jurídico:

- Subproceso Gestión Control Alquiler
- Subproceso Gestión Pólizas Seguros Promociones
- Subproceso Gestión Demandas de Alquiler
- Subproceso Gestión Comunidades en Alquiler

Departamento Comercial:



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

- Subproceso Gestión Control Venta
- Subproceso Gestión Préstamos Bancarios
- Subproceso Gestión Visados de Contratos
- Subproceso Gestión Contestación Página WEB

Departamento Económico:

- Subproceso Gestión Control Propuestas de Pago

Departamento Técnico:

- Subproceso Gestión Control Desperfectos

Departamento Rehabilitación:

- Subproceso Gestión Adecuación Funcional de Vivienda
- Subproceso Gestión Rehabilitación Edificios
- Subproceso Gestión Rehabilitación Autónoma
- Subproceso Gestión Demandas de Alquiler
- Subproceso Gestión Inscripción Inquilinos AFA
- Subproceso Gestión Inscripción Viviendas AFA
- Subproceso Gestión Contratos AFA
- Subproceso Seguros AFA
- Subproceso para gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes

Además de estos procedimientos específicos se han diseñado otros de carácter general que son los siguientes:



- Implantación de identificación de escritos mediante código de barras. Mediante lectores ópticos, se facilita la localización de escritos, así como la asignación automática de su número de registro de salida.
- Implantación de sistema de búsqueda de escritos y definición del estado del expediente mediante el número de registro de entrada. Este sistema permite que un ciudadano que se acerque a Emuvijesa para interesarse de la tramitación que ha seguido una petición que realizó en su día, pueda obtenerla inmediatamente, sabiendo en qué situación se encuentra, que gestiones se han realizado y que persona concreta de la empresa lo está gestionando.
- Definición de una base de datos general, donde queden recogidos todos los datos de una promoción específica. Esta base de datos está gestionada a través del SIM.
- Implantación de un sistema de atención al cliente mediante gestión de números y pantallas.
- Desarrollo de un sistema para controlar los impagos de alquileres de viviendas de Emuvijesa.
- Implantación de un sistema de gestión de solicitudes del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.
- Desarrollo de un sistema de gestión de los VºBº de las reparaciones de los desperfectos en promociones de viviendas mediante códigos de barra.
- Implantación de una aplicación para adjuntar documentos a una promoción de viviendas.





DEPARTAMENTO TECNICO.-

Descripción general:

Las labores de este departamento se pueden desglosar en cinco áreas de trabajo: Proyectos, Ejecución de Obras, Servicio Postventa, Mantenimiento de Edificios y Otras labores. A su vez se desglosan en otras tareas o actividades que se relacionan más adelante.

Para llevar a cabo lo anterior hay que tener en cuenta el carácter de pública de la empresa y su vocación social, por la que los clientes, así designados en una promotora privada, se convierten en ciudadanos a los que hay que atender de una manera directa, por sus problemas, necesidades y demandas más concretas y personalizadas, incidiendo en su carácter social.

A lo largo de los años de existencia de Emuvijesa se ha constatado que los profesionales del sector constructor e inmobiliario, así como el resto de los componentes de dicha industria, no han ido mejorando, creciendo y respondiendo a las demandas de la tecnificación, avance y modernización que exige la sociedad actual, como si se ha hecho en otros sectores productivos. Esto hace que desde Emuvijesa se trate de suplir dicha carencia con el conocimiento y experiencia que tiene su personal.

Por todo lo anterior, en Emuvijesa se llevan a cabo una serie de trabajos como programar, controlar y verificar, desde dentro, para que de una promoción inmobiliaria, en la que intervienen gran cantidad de agentes y variables técnicas, se puedan obtener los resultados óptimos en CALIDAD, ECONOMÍA Y TIEMPO que, en caso contrario, se deteriorarían o dispararían con las graves consecuencias que comportaría.

Recordemos, como se ha indicado, que al tratarse de una promotora de carácter público, el usuario exige ir más allá de la atención mercantil que acabaría con los estrictos cumplimientos contractuales y legales normales en este sector. El cliente de Emuvijesa demanda mayores cuidados, vigilancia y atención, teniendo que ir más allá de las obligaciones legales establecidas en este sector. Agravándose por ser conocido como uno en los que mayores reclamaciones se presentan por los consumidores, dados los vicios y defectos que en él se dan.

ACTIVIDADES:

1.- Concursos para proyectos a arquitectos, encargo y contratación:

Esta actividad desarrolla todos los trabajos iniciales de una promoción de viviendas, desde los estudios preliminares hasta el inicio de las obras. Se estudian solares desde el punto de vista de su viabilidad técnica, implantación, cumplimientos urbanísticos, servicios y acometidas, así como las afecciones económicas de todo lo anterior. Posteriormente se contratan a todos los agentes técnicos externos y se desarrollan los anteproyectos, proyectos básicos y de ejecución. Las labores burocráticas urbanísticas y legales, así como todos los contactos con organismos e instituciones que salvaguardan los aspectos técnicos inherentes a una construcción de viviendas de carácter público protegido.





En este año se ha estudiado el solar y se han confeccionado los pliegos de condiciones para adjudicar, conjuntamente con las obras, el proyecto para:

- 32 viviendas y oficinas en Cañada de la Feria para Jóvenes Emprendedores

Se encuentra toda la documentación terminada a falta de que se aporte, por parte de la Delegación Municipal de Urbanismo, el solar objeto de la promoción.

2.- Concursos y adjudicaciones de obras:

Se confeccionan las bases y pliegos de condiciones para el procedimiento de licitación de las diferentes obras para promociones de viviendas. Posteriormente se evalúan y se presentan las mejores propuestas para su adjudicación definitiva.

En el año 2.012 se ha trabajado en el estudio y la realización de la documentación para la licitación, conjuntamente con el proyecto, de las obras para:

- 32 viviendas y oficinas en Cañada de la Feria para Jóvenes Emprendedores

3.- Seguimiento de obras:

Los trabajos desarrollados en este área son todos los necesarios para iniciar, desarrollar, construir y terminar las obras de las promociones según los procedimientos establecidos. Todo ello lleva aparejado la elaboración, seguimiento, verificación de toda la documentación tanto administrativa como técnica de las obras con el fin de que se cumplan las normativas, leyes y plazos establecidos. Las relaciones con todos los agentes externos contratados, así como las empresas constructoras se hace necesariamente continua con el fin de verificar que se cumpla lo diseñado y planificado previamente.

Por el personal técnico se han controlado las obras en curso con el fin de conseguir los objetivos fundamentales de toda promoción de viviendas, es decir, calidad, tiempo y economía. Esto se lleva a cabo mediante visitas periódicas a las obras, reuniones con los responsables de las empresas constructoras y con las direcciones facultativas:

- 68 viviendas en Avda. Nazaret
- 209 viviendas en Pol. Guadabajaque
- 76 viviendas en Avda. Blas Infante
- 62 viviendas en Bda. El Portal
- 125 viviendas en Avda. de la Libertad

4.- Finalización de las obras y entrega de promociones:

Se comprueba la documentación final de toda obra: certificados, proyectos, planos de usuarios, boletines de servicios, fichas técnicas, etcétera. Ejecución y verificación de listados para repasos.





Tramitación y obtención de las licencias, calificaciones de viviendas protegidas. Confección del libro del edificio. Liquidaciones económicas de las obras. Preparación de llaves y documentación de entrega. Así como todos los trámites necesarios para poner en funcionamiento una promoción de viviendas.

Entregadas: - 68 viviendas en U.E. 2K1 Nazaret 2 (c/ José Cabral Galafate)
- 76 viviendas en Avda. Blas Infante

Finalizadas y entregadas: - 209 viviendas en Pol. Guadabajaque
- 62 viviendas en Bda. El Portal

5.- Programación y control de Promociones:

Con idea de prever todas las incidencias que puedan surgir a lo largo del proceso de proyecto, construcción, entrega y seguimiento posterior se realizan una serie de actividades, trabajos, diferentes entrevistas, visitas y estudios. Así como, seguimiento y control de expedientes administrativos o técnicos con los diferentes organismos públicos y empresas de servicios:

- Con organismos y administraciones públicos: Diversas Delegaciones y Ayuntamiento.
- A empresas de los diferentes servicios: Endesa, Ajemsa, Telefónica, Gas Natural.
- Direcciones facultativas
- Trabajos de campo

6.- Reparación de desperfectos y servicio de atención al cliente en post-venta:

El servicio postventa de una promoción se inicia, lógicamente, desde el momento de la entrega a sus adjudicatarios o compradores y, dura varios años, dependiendo de diferentes circunstancias, como pueden ser, complejidad del proyecto, buena o mala ejecución de las obras por parte de la constructora y la diligencia en la propia postventa por dicha empresa. A esto, se añade que al ser Emuvijesa una empresa de propiedad pública los compradores exigen más y durante más tiempo que a una empresa privada, independientemente que Emuvijesa, por si misma, tiene marcado atender hasta el máximo de sus posibilidades a sus clientes.

La experiencia nos ha llevado a concluir que el periodo de atención se demora hasta los tres años aproximadamente (de media), bastante más que la garantía, establecida legalmente en un año.

Por tanto, actualmente se están atendiendo, mayoritariamente, las siguientes promociones y hasta el tiempo que aproximadamente se indica en el siguiente cuadro.

87



PROMOCION	Nº VIVDAS. (entregadas)	FECHA ENTREGA	DEMANDAS HASTA HOY	FECHA ESTIMADA FIN ATENCIÓN
Jardín de Vesta	191	2007	547	2013
Nereida	175	2009	489	2013
c/ Lechugas	28	2010	119	2013
c/ Empedrada	10	2010	29	2013
c/ Nueva	15	2011	20	2013
Los Olivos	38	2011	132	2013
Martinete	83	2011	245	2013
Estella	39 (12)	2011	72	2014
Ed. Dédalo	88 (35)	2011	184	2014
Av. Blas Infante	76	2011	84	2014
Nazaret	68	2012	149	2015
Ed. Calipso	209 (93)	2012	350	2015
El Portal	62 (56)	2012	87	2015

Se han reflejado las promociones más significativas y más recientes. Esto no implica que se sigan recibiendo demandas de promociones entregadas anteriormente y que se atiendan y, en algunos casos, también se resuelvan. Asimismo, hay que indicar que en los últimos tiempos, Emuvijesa se ha tenido que hacer cargo de resolver demandas, técnica y económicamente, directamente en bastantes promociones dado que las empresas constructoras ya no existen o se han declarado en concurso de acreedores.

Las labores más significativas de este apartado son:

- Recepción de reclamaciones
- Envío y seguimiento a las empresas constructoras
- Encargos a otras constructoras por omisión de las responsables
- Contacto y traslado de responsabilidades a direcciones facultativas
- Atención personalizada al cliente
- Seguimiento económico de reparaciones (cuando procede)

En el año 2.012 se han recibido y atendido un número de 928 reclamaciones pertenecientes a 480 viviendas dentro de las 880 viviendas que se exponen en el cuadro anterior.

7.- Mantenimiento del parque propio de viviendas:

Dentro de la promoción de viviendas que tiene encomendado Emuvijesa, un gran porcentaje corresponde a aquellas que se destinan al alquiler o al alquiler con opción a compra. Por lo que este capítulo necesita de unos trabajos y atenciones que se desarrollan a lo largo de toda la vida útil de los edificios.

Además, comporta este área una atención a corto, medio y largo plazo. Se atienden las reparaciones necesarias que van surgiendo y que demandan los vecinos por incidentes





imprevistos o urgentes y que hay que reparar o reponer. Se han presentado y atendido un número de 180 reclamaciones durante este año pertenecientes a 121 viviendas o promociones. Igualmente, se tiene un plan de mantenimiento y conservación genérico de los edificios por plazos y según las necesidades programadas. Así mismo, también se contemplan mejoras o modificaciones que se hacen necesarias dada la experiencia recogida y las incidencias surgidas en cada promoción.

Actualmente pertenece a Emuvijesa un parque de 1.938 viviendas repartidas en 39 promociones diferentes. Las labores más repetidas se resumen en las siguientes:

- Conservación de los inmuebles con intervenciones ligeras y continuas
- Conservación de los inmuebles con intervenciones profundas espaciadas
- Remozado de las viviendas que se quedan vacías y hay que volver a adjudicar
- Reuniones y atención a los clientes, presidentes de comunidades, técnicos de mantenimiento, empresas constructoras, administradores de fincas, etcétera.

8.- Otros:

Además de las labores anteriormente descritas en las áreas fundamentales, también se realizan otras muchas, no incluidas en ellas pero que demandan su atención. Pueden ser previstas, sin ser propias de las áreas detalladas y, otras, de tipo esporádico que surgen según necesidades no contempladas o programadas en el quehacer diario de Emuvijesa pero que, por tratarse de una sociedad perteneciente a la Administración, deben ser asumidas por esta circunstancialmente.

Las más destacadas y realizadas serían:

- Planificación, contratación y seguimiento de obras para el cierre por obsolescencia de bloques de viviendas hasta su demolición (San Juan de Dios, Cerrofruto, etcétera)
- Realización de informes de estado de uso y conservación de viviendas propias.
- Informes de peritación de viviendas para solicitudes de alquiler.
- Peritación de daños.
- Medición y valoración de adaptación de viviendas para su habitabilidad o para adecuación y adaptación para personas con movilidad reducida.
- Dirección de obras menores.
- Contratación de pequeñas empresas constructoras de obras.
- Mantenimiento propio del edificio sede de la calle Curtidores.

89





DEPARTAMENTO JURIDICO-ADMINISTRATIVO.-

1.- Colaboración en funcionamiento y tramitaciones del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Jerez de la Frontera, mediante el asesoramiento en aspectos jurídicos

Destacar que se ha llevado a cabo la modificación del reglamento de dicho Registro del Ayuntamiento de Jerez, para su adaptación al Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los mencionados registros y se modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha modificación se aprobó inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de junio de 2012, y, no presentándose reclamación ni sugerencia en el plazo de información pública y audiencia, se consideró aprobado definitivamente, publicándose en BOP de 16 de octubre de 2012.

2.- Se ha continuado con el procedimiento de selección y adjudicación de 68 viviendas protegidas para la integración social en régimen de arrendamiento en Avda Mandarinas. Se ha realizado la entrega, tras la firma de los preceptivos contratos de arrendamientos, en febrero de 2012. Igualmente se ha tramitado todo el proceso de depósito de fianza ante la Consejería de Economía y Hacienda y visado de los contratos de arrendamiento ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Igualmente se ha realizado el procedimiento de realojo y selección de adjudicatarios para el grupo de 62 viviendas en la barriada rural El Portal, destinada, en primera instancia, a los ocupantes de viviendas de los bloques de 48 viviendas de calle Salvador Mairena, en segundo lugar para realojos de ocupantes de fincas de "El Portallillo" y, las sobrantes, adjudicadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. La entrega de la mayoría de las viviendas se realizó el 19 de julio de 2012.

3.- A través del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se ha procedido a determinar los beneficiarios, al objeto de realizar las segundas y sucesivas adjudicaciones de viviendas en alquiler que, por diversos motivos, han quedado a disposición de EMUVIJESA. Se han adjudicado durante el año 13 viviendas. Igualmente, a través de Bienestar Social se han seleccionado los adjudicatarios de viviendas de promoción pública e integración social al objeto, igualmente, de realizar las segundas y sucesivas adjudicaciones de viviendas en alquiler que, por diversos motivos, han quedado a disposición de EMUVIJESA. Se han adjudicado durante el año 4 viviendas.

90





4.- En materia de contratación, destacar que por el Consejo de Administración de 27 de marzo de 2013, se modificaron las Instrucciones Generales Internas de contratación, motivado por las diferentes modificaciones producidas en la normativa de contratación del Sector Público, principalmente con la entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Como incidencia principal en esta materia, resaltar que en mayo de este año se realizó, con el consentimiento de EMUVIJESA, la cesión por COPISA a favor de DANIANA S.L., de los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de ejecución de las obras de construcción de 130 viviendas en Avenida La Libertad. Asimismo se llegó a acuerdo con COPISA, para renunciar a las reclamaciones que había formulado por importes de 406.810€ y 324.417€, por las obras de 76 viviendas en Avda. Blas Infante y 88 viviendas de Residencial Dédalo, respectivamente.

5.- Procedimiento de adjudicación de las nuevas viviendas en el Plan de Remodelación de Barriada Cerrofruto. Dado que el realojo de los ocupantes legales de las 200 viviendas que componen la barriada se lleva a cabo en dos promociones distintas (76 viviendas en Avenida Blas Infante y 130 en Avda. la Libertad) se entregaron a finales de 2011 y primeros meses de 2012, las viviendas que componen la primera fase de la actuación -76 viviendas en Avda. Blas Infante-, formalizándose con los beneficiarios los contratos de arrendamiento y los documentos de cesión de las antiguas viviendas que ocupaban al Ayuntamiento. Igualmente se ha tramitado todo el proceso de depósito de fianza ante la Consejería de Economía y Hacienda y visado de los contratos de arrendamiento ante la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

6.- Se ha reiterado a la Consejería competente en materia de viviendas de la Junta de Andalucía, la asunción de la gestión de las viviendas de su propiedad correspondiente a la actuación de 162 viviendas de promoción pública en alquiler en Avenida La Libertad.

7.- Se han formalizado las escrituras de ampliaciones de los períodos de carencias y de disposición de préstamos hipotecarios que financian diversas actuaciones promovidas por EMUVIJESA, ante la falta de compradores. En concreto son las promociones de 88 Residencial Dédalo, 209 Residencial Calipso, 39 Estella del Marqués, y Torrecera.

8.- Preparación y suscripción de escrituras de compraventas con adquirentes de diversas promociones de viviendas que se detallarán por Departamento Comercial. Igualmente y tras la conclusión de unos trámites se han elaborado los contratos de arrendamiento con opción a compra a suscribir con interesados en las promociones de 88 Residencial Dédalo, 209 Residencial Calipso y 39 Estella del Marqués.

9.- Se ha intervenido en los trámites y procedimientos derivados del Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y el Ilustre Colegio de Abogados de esta Ciudad, para regular la prestación de un servicio de intermediación, de acuerdo con el que se prevé ayudar a familias en riesgo de pérdida, por ejecución hipotecaria, de su única vivienda, residencia habitual y permanente, mediante la puesta en funcionamiento de una Oficina de Intermediación Hipotecaria, dirigido a unidades familiares o de convivencia empadronadas en el Término Municipal. Se detalla desglose de funcionamiento de dicho servicio.

91





PERSONAS ATENDIDAS			SOLICITUDES TRAMITADAS			EXPEDIENTE REMITIDOS POR B. SOCIAL AL COLEGIO ABOGADOS		
403	EMUVIJESA	177	68	EMUVIJESA	29	68	EN TRAMITE	58
	B. SOCIAL	226		B. SOCIAL	39		PT. ASIGNAR	1
							FINALIZADOS	9

10.- Se han realizado gestiones y trámites para preparar la transmisión de las viviendas de Vallesequillo 2 a todos los inquilinos que se encuentren interesados y cumplan los requisitos que se establezcan para ello, conforme a los contratos suscritos en su día. Para ello se obtuvo la autorización de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de vivienda y se han tenido contactos con la Consejería de dicha Junta, competente en materia tributaria, para establecer los criterios de liquidación tributaria de las operaciones.

11.- Se han continuado con las gestiones para escrituración pendientes de viviendas promovidas por el Patronato Municipal de la Vivienda de este Ayuntamiento. De las más de 4.500 viviendas en venta promovidas quedan pendientes, por diversas causas, 34 viviendas. Se prosiguen con los trámites para finalizar dicha labor, aunque a estas alturas resultan muy lentos.

12.- Es conveniente reseñar que, junto con el Departamento Económico, se ha implantado un procedimiento en el Sistema de Información Municipal, que permite a la empresa llevar un control, a nivel de gestión económica y administrativa, de los pagos e impagos de las rentas de alquiler de nuestras promociones.

Este sistema, facilita la atención a los arrendatarios, ya que disponemos de una sola aplicación que controla este procedimiento.

Enlazado con la base de datos municipal, así como a los datos de cada una de las promociones, nos ayuda a disponer de todos los datos necesarios, para realizar una gestión eficaz.

Mediante nuestro procedimiento, controlamos los cumplimientos de las distintas propuestas de pagos que los inquilinos realizan, manteniendo una comunicación fluida con los mismos, evitando así cualquier problema venidero, que pudiera desembocar en una resolución del contrato de alquiler.

También nos permite, poder acometer medidas y acciones específicas en las promociones, tendientes a la resolución de posibles conflictos, cuando los datos estadísticos de los impagos, así lo recomiendan.

Por destacar las tareas más importantes del procedimiento, señalamos las siguientes:

- Envío de carta con aviso al inquilino a partir del segundo mes de impago acumulado. Se le facilita la forma de pago de los atrasos.
- Al acumularse cinco o más recibos se traslada el expediente al Departamento Jurídico
- El Departamento Jurídico se encarga de citar y atender a las personas ofreciéndole de nuevo posibilidad de aplazamiento y fraccionamiento, según sus posibilidades económicas.





- En el caso de no resultar satisfactoria esta nueva posibilidad y tras análisis de su situación social se procedería a traslado del expediente a abogado externo para interposición de demanda, previa nueva posibilidad de acuerdo extrajudicial.
- En última instancia y de forma extraordinaria y una vez examinada su situación social, se procedería al desahucio y nueva adjudicación de la vivienda

Cabe reseñar que durante el año 2012 se llevan realizadas 24.836 gestiones relacionadas con el procedimiento descrito.

13.- Control de procedimientos judiciales abiertos contra deudores de renta de alquiler de viviendas del parque propio y gestionado por EMUVIJESA –que actualmente asciende a 1.942 viviendas-. Existen 62 procedimientos abiertos, de los cuales ninguno corresponden al año 2012. En el transcurso del año se señalaron judicialmente 19 lanzamientos de desahucios en los procedimientos seguidos para tal fin, haciéndose efectivo 4 correspondientes a familias que ya no ocupaban las viviendas. Con el resto se consiguieron acuerdos de pagos en último momento con los inquilinos (7) o con la intervención de la Delegación de Bienestar Social (8) suspendiéndose, por tanto, la ejecución judicial del desahucio.

Es importante destacar, dentro de procedimientos judiciales, que, durante el año 2012, contra EMUVIJESA fue interpuesto acto de conciliación en Juzgado por comunidad de vecinos de calle Pavón, reclamando arreglos de desperfectos que EMUVIJESA considera no le compete subsanar. Tras la oposición realizada por EMUVIJESA, la comunidad no ha proseguido con la acción judicial.

14.- Con los impagados que no se ha podido llegar a acuerdo y para evitar el lanzamiento judicial o inicio de procedimiento judicial de desahucio, se ha llegado a acuerdo con la Delegación de Bienestar Social de forma que se estudia conjuntamente el expediente de la familia y con cargo a partida de Bienestar Social, en concepto de subvención, se logre pago de deuda para solucionar el problema a la familia afectada.

En este punto se han estudiado 56 familias deudoras, con un total de 1.049 recibos devueltos y una deuda de 150.770,76 €, abonándose por Bienestar Social 100.004,00€.

15.- Una parte importante de la actividad consiste en la atención por la trabajadora social y por el Letrado del Departamento, de personas que plantean problemas respecto a necesidades de vivienda o de índole jurídica relativo a la ocupación de la vivienda, a problemas vecinales o comunitarios de las edificaciones donde se integran las viviendas. En este sentido se han atendido más de 1.200 personas. Destacar que por parte del Departamento se intenta, dentro de sus posibilidades, tener control sobre las comunidades que conforman nuestro parque de viviendas propias y gestionadas, 1.942 viviendas en 40 promociones.

16.- Otra parte importante de la actividad consiste en el asesoramiento e información de aspectos jurídicos a los demás Departamentos de la empresa, atendiendo las numerosas consultas que en estos aspectos se realizan.

93





17.- Desde este departamento se lleva la Secretaría del Consejo de Administración de EMUVIJESA que conlleva la preparación de las reuniones, la redacción de las actas y la formalización de los acuerdos adoptados.

DEPARTAMENTO COMERCIAL.-

Promociones de Viviendas en Venta.-

Durante el año 2012 hemos mantenido nuestra oferta de viviendas protegidas mediante la información y asesoramiento en venta al amparo de los distintos planes de vivienda con ayudas estatales para el pago de la entrada (hasta el 31 de diciembre de 2012) y subsidios estatales para el pago de la hipoteca (hasta julio de 2012).

Las promociones objeto de estas ventas son:

- Conjunto Residencial Nereida
- Casas de Estella -Casas del Salado-
- Casas de Torrejera
- Viviendas en venta –loftSherry- de calle Balderramas (renta libre).
- Viviendas de alquiler –viviendaSherry- con opción de compra en calle Lechugas (renta libre)
- Residencial Los Olivos
- Conjunto Residencial Calipso
- Casas del Salado
- Residencial Dédalo

y en concreto, durante el año 2012, estas fueron las ventas:

Promoción	Viviendas Vendidas
Conjunto Residencial Calipso	74
Conjunto Residencial Nereida	4
Casas de Torrejera	3



LoftSherry en Calle Balderrama	1
Totales Venta	82

Promociones de Viviendas en Alquiler con Opción de Compra.-

En Mayo de 2012, se presenta por parte de la Sra. Alcaldesa un plan de medidas para la adjudicación de viviendas protegidas mediante la figura del alquiler con opción de compra.

En concreto se ponen en el mercado de demanda de viviendas protegidas un total de 209 viviendas pertenecientes a las siguientes promociones :

- 113 viviendas de 2 y 3 dormitorios en Conjunto Residencial Calipso
- 30 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios Casas del Salado
- 59 viviendas de 3 y 4 dormitorios en Residencial Dédalo
- 9 viviendas de 3 dormitorios en Casas de Torrequera;

y en concreto se formalizaron los siguientes expedientes:

Promoción	Viviendas Alquiladas
Conjunto Residencial Calipso	32
Residencial Dédalo	4
Casas de Torrequera	9
Casas del Salado en Estella	6
Conjunto Residencial Los Olivos	1
Totales Alquiladas	52

Locales Comerciales y Plazas de Garaie Aparcamiento.-

Información y asesoramiento para la adjudicación de locales mediante la venta y/o alquiler con opción de compra en distintas promociones así como venta de plazas de garaie de renta libre en otras promociones :

Locales

- Residencial Europa
- Conjunto Residencial Forumchapín
- Jardín de Vesta
- Conjunto Residencial Nereida
- Residencial Los Olivos
- Conjunto Residencial Calipso
- Casas del Salado
- Residencial Dédalo;

y en concreto con la formalización de tres compromisos de venta de locales a jóvenes emprendedores para la actividad de :

96

Localización Local Comercial	Actividad a desarrollar
Avda. Rey, Juan Carlos I -Dédalo-	Peluquería y Estética
Avda. Reino Unido – Nereida-	Hostelería (Bar)
Avda. Obispo Cirarda -Los Olivos-	Hostelería (Cafetería)

Plazas de garaie

- Calle Diego de Riaño
- Lomopardo en calle Alta
- Conjunto Residencial Forumchapín
- Conjunto Residencial Nereida
- Conjunto Residencial Calipso
- Casas de las Flores en Calle Plablo Neruda

Atención al cliente en expedientes de venta.-

Durante este año se ha procedido a la entrega de llaves **–un total de ochenta y dos entregas–** de distintas promociones : Calipso, Nereida, Torrejera y calle Balderramas; lo que nos ha llevado a la tramitación de estos expedientes ante:





- Información y asesoramiento de inicio de compra con la confirmación de la oferta y la demanda así como requisitos para su adjudicación.
- Tramitación de la solicitud de préstamo hipotecario ante la entidad bancaria.
- Visado de Contratos de Compraventa ante la Delegación Provincial de Fomento y Vivienda.
- Tramitación de ayudas y subvenciones para el pago de la entrada y subsidios en la hipoteca.
- Ficha de Escrituración para la formalización de las escrituras
- Provisión de fondos para los gastos de estas escrituras.
- Alta catastral de la vivienda
- Trámite de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.
- Registro de la Propiedad.
- Trámite de ayudas para los gastos de escrituras.

Asimismo se han atendido peticiones de información y asesoramiento de expedientes de renovación de subsidios ante la Delegación Provincial.

97

Lamentablemente, nos hemos encontrado con una tramitación "no deseada" por las denegaciones de préstamos hipotecarios que ha supuesto en este año 2012 un total de 28 (sobre 71 expedientes en su mayoría en la promoción de Conjunto Residencial Calipso y en Casas de Torrecera. Esta renuncia por denegación de préstamo bancario ha supuesto lo siguiente:

- Atención personalizada de todos los afectados por la denegación bancaria (se hace constar de la existencia de una aprobación inicial por parte de la entidad)
- Tramitación de renuncia del expediente ante la Delegación correspondiente.
- Devolución de la cantidades abonadas hasta la fecha; suponiendo un total aprox. de 240.570 € para este año 2012 en la promoción de Calipso.

Atención al cliente en expedientes de alquiler con opción de compra.-

Entrega durante este año 2012 de un total de **cincuenta y dos viviendas** en alquiler con opción de compra en las promociones antes reseñadas, tales como: Calipso, Casas de Torrecera, Dédalo y Los Olivos.





Esta atención conlleva la siguientes tramitaciones :

- Solicitud de Demandantes de Viviendas ante el Registro Público Municipal
- Aviso, información y asesoramiento de ese listado de demandantes con la confirmación de la oferta y la demanda además de otras circunstancias personales, económicas y laborales.
- Realización de una Ficha de Evaluación por la que disponemos de un indicador de viabilidad del expediente de adjudicación.
- Cita concertada con los interesados a pie de promoción para una elección sobre el producto terminado y no sobre planos.
- Confirmación de las condiciones económicas para el acceso a una vivienda protegida en alquiler opción de compra.
- Formalización de Contrato.
- Tramitación y depósito de la fianza ante la delegación correspondiente.
- Tramitación Certificado de Inscripción del RPMDVP,
- Visado de Contrato.
- Tramitación de pagos de comunidad, depósitos complementarios.
- Tramitación de Alta en el servicio de Aguas (si lo desea el interesado).

98

Promoción de nuestra oferta inmobiliaria.-

Hemos realizado una promoción de nuestra oferta inmobiliaria **"Búscanos y, seguro que, la encontrarás"** con el empleo de medios convencionales tales como prensa y radio y en sus soportes de:

- Diario de Jerez.
- Viva Jerez
- Cadena Ser
- Onda Cero
- Cadena Cope

Además de la utilización de los no convencionales tales como :

- Internet y las redes sociales: Nuestra web www.emuvijesa.com y nuestros muros de [Facebook](#) así como nuestro canal de [Youtube](#) y la cuenta de [Twitter](#).
- Buzoneo y folletos a las pymes de nuestra ciudad seleccionados por actividades a partir de datos de páginas amarillas.
- Buzoneo a nuestros clientes satisfechos para invitarles a la utilización del "boca oído" y presentarnos interesados en la compra o alquiler.
- Apertura de nuevos portales de información para comunicación directa a través de correos electrónicos y en el lugar de venta.



- Atención telefónica.
- Atención personalizada mediante la utilización de correos web de nuestra página o presenciales.





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

El Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., formula las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, en cumplimiento de la legislación vigente.

Dña. María José García-Pelayo Jurado
Presidenta

D. Antonio Saldaña Moreno
Vicepresidente

D. Enrique Espinosa de la Calle
Consejero

D. Agustín Muñoz Martín
Consejero

Dña. Mª Isabel Paredes Serrano
Consejera

D. Juan Pedro Crisol Gil
Consejero

D. María Margarida Ledo Coelho
Consejera

D. José López Benítez
Consejero

D. Joaquín del Valle Romano
Consejero

100

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1117, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 3ª. C.I.F. A-11670734



S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 3ª. C.I.F. A-11670724



