



CUENTAS ANUALES

E

INFORME DE GESTION

DE

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)**

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2013

1

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 3ª. C.I.F. A-11670734



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

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica SA: 01011 SL: 01012

NIF: Otras:

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

Domicilio social: CL CURTIDORES, 1

Municipio: JEREZ DE LA FRONTERA Provincia: CÁDIZ

Código postal: 11403 Teléfono: 956 149 707

Pertenencia a un grupo de sociedades:

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

ACTIVIDAD

Actividad principal: Compra-venta de bienes inmobiliarios por cuenta propia (1)

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

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

	EJERCICIO 2013 (2)		EJERCICIO 2012 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="22,60"/>	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="23,00"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="4,00"/>	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="4,00"/>

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

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

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

	EJERCICIO 2013 (2)				EJERCICIO 2012 (3)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="14"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="04120"/>	<input type="text" value="17"/>	<input type="text" value="04121"/>	<input type="text" value="6"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="04122"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="04123"/>	<input type="text" value="2"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2013 (2)				EJERCICIO 2012 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2013"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="2012"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2013"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text" value="2012"/>	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="31"/>	<input type="text"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text" value="01903"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

UNIDADES

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

Euros: 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):

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

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 2013

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

Dª María José García-Pelayo Jurado

D. Antonio Saldaña Moreno

D. Enrique Espinosa de la Calle

D. Agustín Muñoz Martín

Dª María Isabel Paredes Serrano

D. José Manuel Jiménez Gutiérrez

Dª María del Rosa Prado

D. Joaquín del Valle Romano

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2013	2012	PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2013	2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE		130.941.767,66	118.874.920,75	A) PATRIMONIO NETO		62.717.951,31	62.070.552,96
I. Inmovilizado Intangible	nota 7	0,00	0,00	A.1) Fondos propios	nota 10	4.230.848,97	7.302.088,28
5. Aplicaciones informáticas		0,00	0,00	I. Capital		2.281.845,59	2.281.845,59
II. Inmovilizado material	nota 5	5.716.868,89	12.309.267,31	L. Capital escrutado		2.281.845,59	2.281.845,59
1. Terrenos y construcciones		1.000.536,17	1.023.202,84	III. Reservas		315.737,31	315.737,31
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		11.725,69	14.663,11	1. Legal y estatutarias		488.262,65	488.262,65
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.706.607,03	11.271.401,36	2. Otras reservas		-172.525,34	-172.525,34
III. Inversiones Inmobiliarias	nota 6	77.554.968,82	70.805.479,11	V. Resultados de ejercicios anteriores		4.747.529,33	5.116.213,92
2. Construcciones		77.554.968,82	70.805.479,11	1. Remanente		4.747.529,33	5.116.213,92
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		111.511,31	111.511,31	VII. Resultado del ejercicio		-3.096.783,26	-125.794,59
1. Instrumentos de patrimonio	nota 9.2	111.511,31	111.511,31	A-2) Ajustes por cambios de valor		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	282.984,74	259.774,95	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	58.467.113,34	54.460.550,75
2. Créditos a empresas		41.158,90	41.500,84	B) PASIVO NO CORRIENTE		84.267.865,93	83.373.405,50
5. Otros activos financieros		241.725,84	216.274,07	I. Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
VI. Activos por Impuesto diferido		7.511,59	3.224,46	II. Deudas a largo plazo	nota 9	84.091.927,65	83.209.471,93
VII. Deudas comerciales no corrientes		37.267.968,51	33.386.567,51	2. Deudas con entidades de crédito		83.203.081,21	82.369.860,59
				5. Otros pasivos financieros		888.846,44	839.611,34
B) ACTIVO CORRIENTE		47.235.750,40	48.353.157,10	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00	0,00
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00	IV. Pasivos por impuesto diferido		175.938,28	163.993,57
II. Existencias	nota 11	55.256.723,53	35.600.413,69	V. Periodificaciones a largo plazo		0,00	0,00
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		7.185.470,03	7.185.470,63	VI. Acreedores comerciales no corrientes		0,00	0,00
3. Productos en curso		450.216,55	450.215,95	VII. Deuda con características especiales a largo plazo		0,00	0,00
a) De ciclo largo de producción		450.216,55	450.215,95	C) PASIVO CORRIENTE		21.151.703,03	21.786.119,37
b) De ciclo corto de producción		0,00	0,00	I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
4. Productos terminados		27.181.989,87	27.964.727,11	II. Provisiones a corto plazo	nota 14	352.893,67	1.114.286,31
a) De ciclo largo de producción		27.181.989,87	27.964.727,11	2. Otras provisiones		352.893,67	1.114.286,31
b) De ciclo corto de producción		417.047,08		III. Deudas a corto plazo	nota 9	8.833.222,76	8.427.253,69
6. Anticipos a proveedores		417.047,08		2. Deudas con entidades de crédito		7.554.620,30	6.602.280,13
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		9.000.652,96	6.581.401,84	5. Otros pasivos financieros		1.277.602,46	1.814.973,56
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	nota 9	2.117.552,84	1.829.943,85	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	4.184.169,98	3.426.461,14
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		231.766,68	266.851,60	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.823.477,61	8.816.518,23
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		1.885.786,68	1.563.092,17	1. Proveedores		0,00	0,00
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	411.337,11	411.401,63	a) Proveedores a largo plazo		0,00	0,00
4. Personal	nota 9	17.806,15	27.074,50	b) Proveedores a corto plazo		7.823.477,61	8.816.518,23
5. Activos por impuesto corriente		1.060,87	18.948,42	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	nota 12	6.451.856,17	4.514.031,44	3. Acreedores varios	nota 9	4.568.952,21	5.431.035,60
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		650.813,25	650.801,52	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	nota 12	470.589,54	99.323,68
2. Créditos a empresas		657.812,25	650.801,52	7. Anticipos de clientes	nota 9	107.397,13	210.225,22
V. Inversiones financieras a corto plazo	nota 9	200.000,00	200.000,00	VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
5. Otros activos financieros		200.000,00	200.000,00	VII. Deuda con características especiales a corto plazo		0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		48.327,90	46.363,56	TOTAL ACTIVO		168.177.520,26	167.228.077,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.079.255,76	5.274.176,49	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		168.177.520,26	167.228.077,85
1. Tesorería		2.079.255,76	5.274.176,49				

2

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

+ Qui P

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2013	2012
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	3.395.954,91	11.139.905,19
a) Ventas			8.072.460,39
b) Prestaciones de servicios		3.395.954,91	3.067.444,80
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-782.737,24	-5.378.749,19
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	nota 5	2.338.116,42	4.194.922,22
4. Aprovisionamientos		-3.354.882,11	-5.554.313,00
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	nota 13		45.388,10
c) Trabajos realizados por otras empresas		-3.354.882,11	-5.599.701,10
5. Otros ingresos de explotación		57.127,62	0,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		57.127,62	
6. Gastos de personal		-1.852.670,28	-1.661.152,26
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.524.194,61	-1.323.633,45
b) Cargas sociales		-328.475,67	-337.518,81
7. Otros gastos de explotación		-1.220.209,41	-1.739.027,68
a) Servicios exteriores		-1.156.017,10	-1.503.208,03
b) Tributos		-720.611,71	-446.347,52
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		656.419,40	210.527,87
8. Amortización del inmovilizado	nota 5,6,7	-1.534.332,94	-1.509.314,86
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.360.877,27	1.290.461,95
10. Excesos de provisiones		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-644.264,25	-249.741,90
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	-618.428,61	-249.741,90
b) Resultados por enajenaciones y otras		-25.835,64	
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados		426.348,21	305.319,48
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		-1.810.671,80	838.309,95
14. Ingresos financieros		1.050.478,73	1.064.367,05
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros:		29.347,24	58.575,85
b1) De empresas del grupo y asociadas			
b2) De terceros		29.347,24	58.575,85
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		1.021.131,49	1.005.791,20
15. Gastos financieros		-2.341.277,32	-2.025.454,88
b) Por deudas con terceros		-2.341.277,32	-2.025.454,88
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-1.290.798,59	-961.087,83
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-3.101.470,39	-122.777,88
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	5.187,13	-3.016,71
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		-3.096.283,26	-125.794,59
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		-3.096.283,26	-125.794,59

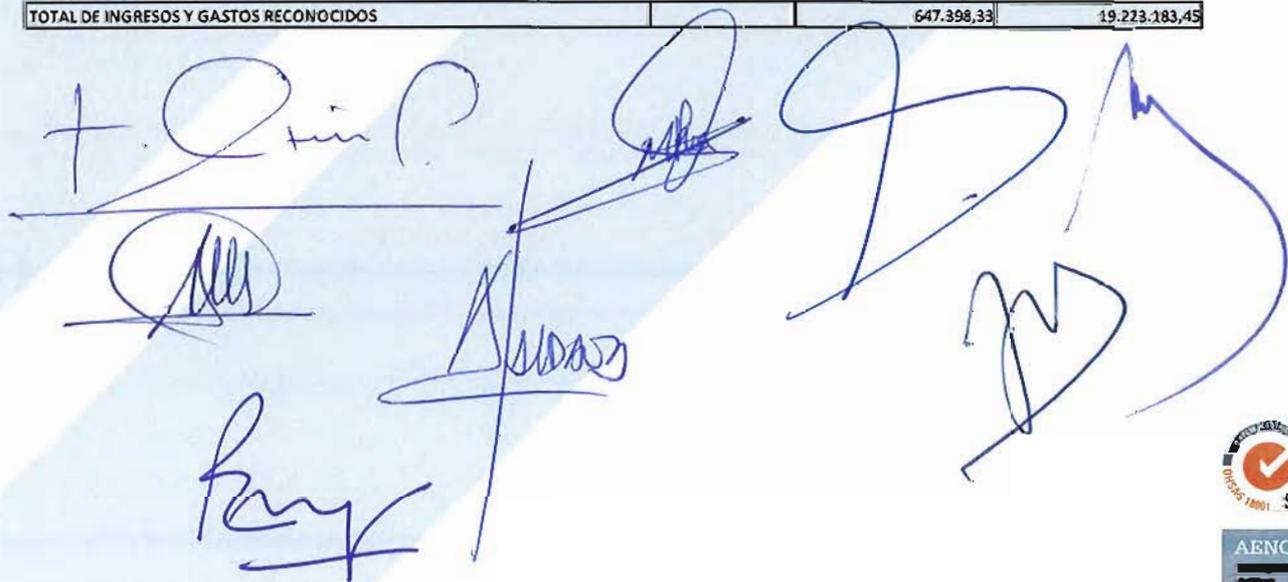
3



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	2013	2014
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		-3.096.283,26	-125.794,59
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		5.359.443,54	20.697.661,61
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-242.880,00	0,00
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo		-16.078,33	-62.092,99
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		5.100.485,21	20.635.568,62
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		-1.360.877,27	-1.290.461,95
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		4.073,65	3.871,37
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.356.803,62	-1.286.590,58
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		647.398,33	19.223.183,45

4




ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2013	CAPITAL		PRIMA DE EMISION	RESERVAS	AJUSTES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SURVENIDOS DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	SCRITURADO	NO EXIGIDO											
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2011	1.289.845,59	0,00	0,00	318.797,31	0,00	5.695.348,52	0,00	66.865,40	0,00	0,00	0,00	35.131.574,71	38.138.257,39
I. Ajustes por cambios de criterio 2011 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2011 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2012	1.289.845,59	0,00	0,00	318.797,31	0,00	5.695.348,52	0,00	66.865,40	0,00	0,00	0,00	35.131.574,71	42.047.266,53
I. Total Ingresos y gastos reconocidos								-125.794,59				15.348.978,04	15.223.183,45
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.865,40	0,00	66.865,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones						66.865,40		66.865,40					0,00
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2012	1.289.845,59	0,00	0,00	318.797,31	0,00	5.816.213,92	0,00	-125.794,59	0,00	0,00	0,00	54.480.554,75	62.070.552,98
I. Ajustes por cambios de criterio 2012													0,00
II. Ajustes por errores 2012													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2013	1.289.845,59	0,00	0,00	318.797,31	0,00	5.816.213,92	0,00	-125.794,59	0,00	0,00	0,00	54.480.554,75	62.070.552,98
I. Total Ingresos y gastos reconocidos						-242.880,01		-3.026.283,25				3.965.541,59	647.288,13
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-125.794,59	0,00	125.794,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones						-125.794,59		125.794,59					0,00
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2013	1.289.845,59	0,00	0,00	318.797,31	0,00	6.749.529,39	0,00	-3.096.281,86	0,00	0,00	0,00	58.446.112,14	62.717.951,11

5

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 125, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 33ª. C.I.F. A-11670734



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H. Q. in l.' and several large scribbles.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2013	Nota	2013	2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION		-3.961.644,09	4.166.284,51
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-3.101.470,39	-423.094,15
2. Ajustes del resultado		3.099.332,63	2.458.093,84
a) Amortización del Inmovilizado (+)		1.534.332,94	1.309.914,86
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		1.629.256,06	643.537,22
c) Variación de provisiones (+/-)		-761.493,64	-371.235,32
d) Imputación de subvenciones (-)		-1.360.877,27	-1.280.461,95
e) Resultados por bajas y enajenaciones del Inmovilizado (+/-)		25.835,64	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-29.347,24	-58.575,85
h) Gastos financieros (+)		2.341.777,32	2.025.454,88
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 (+/-)		-369.691,18	0,00
3. Cambios en el capital corriente		-4.189.907,88	4.121.509,34
a) Existencias (+/-)		-141.795,06	5.100.773,22
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-2.524.265,16	-1.461.177,40
c) Otros activos corrientes (+/-)		-3.975,07	2.376.996,35
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-1.383.876,52	-5.730.893,98
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-185.995,87	3.836.389,17
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-1.709.598,45	-1.990.244,54
a) Pagos de intereses (-)		-1.743.102,71	-2.048.820,99
b) Cobros de dividendos (+)		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+)		29.347,24	58.575,85
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		4.157,02	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-5.961.644,09	4.166.284,51
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		11.080,13	-3.152.418,66
6. Pagos por inversiones (-)		-2.354.200,87	-4.234.558,75
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		-2.333.040,58	-4.022.017,67
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	-192.904,55
e) Otros activos financieros		-23.159,79	-36.636,53
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
g) Unidad de negocio		0,00	0,00
h) Otros activos		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		2.367.280,52	1.082.140,09
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		11.926,27	0,00
e) Otros activos financieros		0,00	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
g) Unidad de negocio		0,00	0,00
h) Otros activos		2.355.354,25	1.082.140,09
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		11.080,13	-3.152.418,66
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		2.755.643,21	-1.602.309,79
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.106.609,99	998.299,26
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 (+)		0,00	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		1.106.609,99	998.299,26
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.649.033,22	-2.600.609,05
a) Emisión		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		4.685.446,76	9.876.395,52
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	0,00
4. Deudas con características especiales (+)		0,00	0,00
5. Otras deudas (+)		65.513,43	308.496,33
b) Devolución y amortización de		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-3.121.726,97	-12.685.502,90
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		2.755.643,21	-1.602.309,79
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-1.194.920,73	-688.443,94
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL COMIENZO DEL EJERCICIO		5.274.176,48	5.862.620,43
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		2.079.255,75	5.274.176,49





Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

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.





2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2013 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 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 haría 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, el retraso en el cobro de subvenciones por parte de las administraciones y el incremento en el índice de morosidad de nuestros inquilinos, pueden poner en peligro la continuidad del modelo de autofinanciación, sin apoyo del grupo municipal, aplicado desde la constitución de la empresa. En la actualidad existen préstamos vencidos, estando en conversaciones con las entidades financieras para llegar a acuerdos de refinanciación, reducciones y daciones en pago.

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 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2013 y 2012. Ambos se encuentran auditados.

Con respecto al año anterior, se ha procedido a reclasificar 1.005.791,20 euros que figuraban en el epígrafe 5.b) de la cuenta de pérdidas y ganancias (subvenciones de explotación) al epígrafe 14.c) correspondiente a Imputaciones de subvenciones de carácter financiero.

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 2013 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	2013	2012
Cuenta de pérdidas y ganancias	-3.096.283,26	-125.794,59
Total	-3.096.283,26	-125.794,59

Aplicación	2013	2012
A remanente	-3.096.283,26	-125.794,59
Total	-3.096.283,26	-125.794,59

10

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%
Utillaje		
Otras Instalaciones	5	20%
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4	25%

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

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

La Sociedad registra, durante el 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. Habiendo transcurrido los 20 años desde su puesta en alquiler, en el año 2013, ante la inminente venta de estos activos, se dota la pérdida de aquellas viviendas que pueden entregarse en 2013 y 2014, dotándose por este concepto en 2013 la cantidad de 42.816,19 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 2013 por este concepto asciende a 35.397,88 euros.

En relación con las promociones en régimen de alquiler de VPO, el valor de mercado, que según se fija en las calificaciones provisionales y definitivas es para este año de 1.307,55 euros por metro cuadrado útil, como precio máximo de venta, supera el valor contable.

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 período. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá reconocer en una partida de reservas las posibles pérdidas por deterioro. El importe que se desdotó durante al año 2010 fue 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. En relación con estos locales, y para adecuar su valor al valor de mercado se ha dotado durante 2013 un total de 153.675,38 euros correspondiente a 13 locales.

Igualmente, la sociedad ha procedido a dotar 386.539,16 euros en relación a la reducción estimada en el valor de mercado de los 9 locales alquilados al Ayuntamiento en Forum Chapin.

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

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

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

Los edificios en construcción y los edificios construidos se hallan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados exclusivamente por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas, siempre que el 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.

En relación con los suelos se han valorado según el valor catastral que se actualizado en 2014, y que ha supuesto una reducción de valores del 27% para Jerez, por lo que consideramos que dicha valoración es la que más se adecúa a la realidad debido a la inexistencia de operaciones similares en la misma zona, cosa que sí ocurre para las valoraciones de locales y garajes. No procede, por tanto, dotación alguna, ya que asimismo, como establece la norma de valoración 10ª en el caso de que las materias primas en el proceso de producción que se esperan incorporar a productos terminados (en este caso venta de viviendas futuras) sean vendidos por encima del coste, no procederá dotación.

Las dotaciones por deterioro que se han dotado en existencias, corresponden a que el valor neto realizable de determinados bienes es inferior al coste contable. El criterio aplicado para la valoración de productos terminados es el de valoración técnica de mercado de dichas existencias, por el método de comparación.

4.7. Préstamos hipotecarios subrogables

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

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

4.8. Impuestos sobre beneficios.

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

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



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

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

4.9. Ingresos y gastos.

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

Ingresos por ventas

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

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

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:

19

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

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

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

4.10. Provisiones y contingencias.

Provisiones para terminación de obras

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

Provisiones para pensiones y obligaciones similares

El artículo 12.6 del Acuerdo firmado entre la empresa y los trabajadores actualmente vigente, la Sociedad tenía que 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. Este acuerdo, está actualmente en suspenso en aplicación de la normativa de aplicación obligatoria, por lo que durante el año 2013 no se ha aportado cantidad alguna por la empresa por este concepto.

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 2013 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.

Durante el año 2013 se ha procedido al despido de tres trabajadores, por causas económicas, contabilizándose en este ejercicio el importe de las indemnizaciones que han recibido.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados.

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

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



Cuando se concedan para 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.

22



A partir del ejercicio 2012, se contabilizan las subsidiaciones de préstamos concedidos por la Junta en base a la calificación provisional y a la propuesta de resolución de la propia Junta, para reconocer los derechos de EMUVIJESA, que a su vez han sido cedidos mediante escritura pública al ICO para garantizar el pago de las cuotas de préstamos. Las promociones reseñadas son: Cristal, Palma, Zahara, San Juan de Dios, Cruz del Canto, Lomopardo 2, Nueva 16-20, Liebre, Alvar Fañez, Nueva 33-35, Martinete y Nazaret. El efecto de dicha contabilización fue de 15.491.383,40 euros con cargo al grupo 470 y abono a las cuentas del grupo 130. Durante 2013 se incorpora la promoción de El Portal por un importe de 1.314.456,02.

En aplicación del artículo 44 del texto integrado del Decreto 149/2003, la Comunidad Autónoma colabora con los Ayuntamientos mediante una subvención equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas que se destinen a la integración social (media del 30% de las viviendas de alquiler en integración social). A finales de 2013, se firmaron los convenios y las resoluciones de los expedientes de calle Nueva 20 y calle Cristal, en los que se reconocían dichas subvenciones desde los años 2006 a 2012, por lo que se ha procedido a su contabilización, en base a dicho reconocimiento en la partida 7400 de subvenciones de explotación y por un importe de 33.509,04 en calle Nueva 20 y de 23.618,58 en calle Cristal.

4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros				Saldo al 31/12/2013
	Saldo al 31/12/2012	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755				1.246.755
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	306.056	1.737			307.793
Inmovilizado en curso y anticipos	11.271.401	2.331.304	-8.869.280	28.818	4.704.607
	0				0
Total coste	19.206.629	2.333.041	-8.869.280	28.818	6.259.155
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	223.552	22.667			246.219
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	291.393	4.674			296.068
Total amortización acumulada	476.886	27.341	0	0	542.286
Total coste neto	18.729.744				5.716.869

	Euros				Saldo al 31/12/2012
	Saldo al 31/12/2011	Entradas o Dotaciones	Trasposos	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		11.271.400
	0				0
Total coste	19.206.629	4.017.410	-10.399.828	0	12.824.211
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	200.886	22.667			223.553
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	276.000	15.393			291.393
Total amortización acumulada	476.886	38.060	0	0	514.946
Total coste neto	18.729.743				12.309.265

24

Del detalle anterior del 2013, el valor de construcción y del terreno de los inmuebles, asciende a 1.133.333,17 euros y 113.421,88 euros, respectivamente.

En el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" la sociedad recoge las inversiones realizadas en solares, proyectos, impuestos y otros costes en relación con posibles futuras promociones que una vez finalizadas se considerarán Inversiones Inmobiliarias. En concreto se tiene la propiedad de los solares de Agrimensor, Sector 30, Puertas del Sur 2H2 y El Portal 2, mientras que las otras actuaciones en San Juan de Dios 2, Marcelo Villalobos, Avenida de la Libertad y San Juan de Dios 3, los importes recogidos representan anticipos sobre suelo (San Juan de Dios) y costes incurridos en proyectos, licencias e impuestos fundamentalmente. Asimismo, los costes invertidos en años anteriores en las promociones de Plaza Silos (6.032,23 euros) y Mesas de Asta (22.785,88 euros) se han llevado a gastos ante la imposibilidad de llevar a término dichas actuaciones. Actualmente, y una vez finalizada las obras de Cerrofruto II, no se encuentra en ejecución ninguna obra. El detalle de lo recogido en este epígrafe es el siguiente:

Promoción	Anticipo	Suelo	Ant.suelo	Otros gtos
Agrimensor	274.171	156.720		117.451
Sector 30	1.097.393	836.987		260.405
San Juan de Dios 2	909.763		461.387	448.376
Marcelo Villalobos	241.835			241.835
Ptas Sur 2H2	595.969	454.743		141.227
Avda Libertad	902.091			902.091
San Juan de Dios 3	470.361			470.361
El Portal 2	213.024	213.024		0
	4.704.607	1.661.474	461.387	2.581.746

25

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

	2013	2012
Instalaciones	38.301	38.301
Utillaje	266	266
Mobiliario y enseres	227.290	103.112
Equipos para proceso de información	78.846	78.846
Otro inmovilizado	7.827	7.827
	352.529	228.352

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), en concreto sobre los solares Agrimensor y Sector 30.

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Euros				Saldo al 31/12/2013
	Saldo al 31/12/2012	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	9.861.613		1.391.607	5.442	11.247.778
Construcciones	75.404.138	6.813	7.477.673	23.685	82.864.939
		0			0
Total coste	74.688.412	6.813	8.869.280	29.127	94.112.717
Amortización acumulada:					
Construcciones	11.075.841	1.506.992		9.213	12.573.620
					0
Total amortización acumulada	9.604.585	1.506.992	0	9.213	12.573.620
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	3.384.439	618.429		18.739	3.984.128
					0
Total correcciones de valor por deterioro	3.134.697	618.429	0	18.739	3.984.128
Total coste neto	61.949.130				77.554.969

26

	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

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 2013 es el siguiente:

Promoción	Euros	
	Solar	Construcción
Justicia	27.917	326.455
Pozuelo	142.032	568.120
Barrera 29	114.421	464.256
Barrera 30	141.562	569.396
Barrera 52	247.256	993.889
Liebre-Cañameros	60.648	236.156
Nueva 16	11.419	299.331
Libertad 108	703.184	2.923.757
Nueva 20	25.729	792.946
Vallesequillo II	934.553	4.067.677
Picadueñas 48	142.205	1.526.460
Abades	131.580	898.444
Murillo	73.233	754.865
Carrero Blanco	486.820	2.313.095
Picadueñas 71	265.503	2.435.275
San Benito	349.952	3.368.180
Barrera 14	78.294	450.050
Armas de Santiago	356.362	2.238.341
Cerrofruto II	1.391.607	7.477.673

Promoción	Euros	
	Solar	Construcción
Locales precario sin UUHH	231.423	2.085.698
Palma	24.488	822.543
Cristal	75.207	764.082
Pavia	147.986	1.848.534
Zahara	163.131	1.425.493
Taxdirt	110.184	914.759
Liebre	66.111	844.237
La Rotonda III	210.838	1.546.302
Lomopardo 2	73.221	1.547.611
Curtidores-UUHH	18.219	175.061
Locales Forum	131.200	1.151.162
Nueva 33-35	90.377	1.378.193
Alvar fañez	581.845	4.922.253
Cruz Canto	198.275	3.054.169
San Juan de Dios	9.002	3.583.092
Martinele	623.172	5.255.146
Nazaret	611.199	5.475.009
Loft Lechuga	760.090	4.722.507
Asunción	4.340	38.691
Cerrofruto	727.107	4.991.682
El Portal	706.085	3.614.348
Total	11.247.778	82.864.939

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

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas. Aunque, sí existen inversiones inmobiliarias a valor contable neto de cero, por las dotaciones recogidas en apartados anteriores, en relación con las fincas a entregar en 2014 de las viviendas de Vallesequillo II.

La sociedad, en el caso de ejecutar promociones destinadas al alquiler, una vez finalizadas se considerarían Inversiones Inmobiliarias, entre tanto, quedarán reflejadas en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipo" 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	1926	1741	185

En este último cuadro se recogen también las promociones destinadas inicialmente a la venta, y que figuran en el epígrafe de existencias, pero que también se ofrecen en alquiler con opción de compra, que es su destino final por lo que siguen figurando en existencias. Los ingresos provenientes de las inversiones inmobiliarias, así como los gastos para su explotación, están cuantificados según el siguiente detalle:

N	PROMOCION NOMBRE	INGRESOS				TOTAL
		7060 Alquiler	7400 Subv explot	7460 Subv cap trans	Otros Ingresos	
3	JUSTICIA	22.411,69				22.411,69
11	BARRERA 29	31.667,95	-1.144,42	18.637,71		49.161,24
12	BARRERA 30	18.443,28	2.866,94	19.514,68		40.824,90
13	BARRERA 52	27.683,04	-199,02	32.117,04		59.601,06
22	ARMAS	114.722,50	63.543,16	42.780,84		221.046,50
33	NUEVA 16	9.554,32	4.792,48	5.242,93		19.589,73
35	LIBERTAD 108	146.914,48	-13.266,58	73.459,06		207.106,98
36	BLANCO	94.091,00	-12.908,66	48.635,41		129.817,75
42	CAÑAMEROS/LIEBRES	15.493,60				15.493,60
44	NUEVA 20	29.285,88	51.908,95	11.996,83		93.191,66
46	ABADES	31.783,66	26.055,52	22.282,63		80.122,01
48	MURILLO	30.835,64	20.680,33	18.942,58		70.558,55
50	PICADUEÑAS 71	101.407,14	41.793,06	59.621,09		202.821,29
51	PICADUEÑAS 48	73.233,08	58.777,80	40.597,98		172.608,88
56	SAN BENITO	98.260,10		70.587,63		168.847,73
60	BARRERA 14	15.490,96	7.197,85	11.038,00		33.726,81
65	PALMA	25.852,80	12.716,13	12.856,59		51.425,52
66	CRISTAL	31.097,69	37.952,93	19.590,90		88.641,52
72	PAVIA	71.692,56	41.584,80	23.480,60		136.757,98
76	ZAHARA	53.908,08	28.573,29	30.075,66		112.557,03
77	TAXDIRT	39.285,17	23.778,57	13.368,26		76.432,00
80	VALLESEQUILLO II	340.677,65	15.842,21			356.519,86
86	LIEBRE	21.924,72	9.759,50	10.911,78		42.596,00
88	ROTONDA III	67.150,80	35.852,97	29.379,19		132.382,96
97	LOMOPARDO 2	60.534,11	32.363,91	36.821,41		129.719,43
100	CURTIDORES/POZUELO	32.004,12				32.004,12
106	NUEVA 33-35	48.905,81	23.472,92	24.394,33		96.773,06
115	ALVAR FAÑEZ	210.808,08	103.486,06	116.248,16		430.542,30
118	CRUZ DEL CANTO	105.710,60	60.338,13	74.919,36		240.968,09
120	SAN JUAN DE DIOS	96.050,19	65.923,80	69.270,09		231.244,08
124	MARTINETE	267.725,45	146.587,44	135.036,72		549.349,61
128	NAZARET	240.308,81	151.647,87	107.419,63		499.376,31
139	LECHUGA	98.982,12				98.982,12
144	ASUNCION	1.080,00				1.080,00
148	CERROFRUTO	157.582,89		34.687,78		192.270,67
149	EL PORTAL	105.983,21	38.281,15	107.188,87		251.453,23
150	CERROFRUTO II					0,00

N	PROMOCIÓN NOMBRE	GASTOS								TOTAL
		6250	6295	6299	6310	6622	6820	6920-7920		
		Seguros	Comunidad	Varios	Tributos	Intereses	Amortización	Prov Inmov	Otros gastos	
3	JUSTICIA	580,85	3.510,00		1.946,93		5.759,21			11.796,79
11	BARRERA 29	1.313,45			8.549,32	6.468,96	9.285,09			25.616,82
12	BARRERA 30	1.443,21	3.144,00		8.213,14	9.877,10	11.387,96			34.065,41
13	BARRERA 52	4.011,78			12.600,98	10.971,94	19.877,74			47.462,44
22	ARMAS	1.989,48	20.520,00		10.115,70	45.798,74	44.766,81			123.190,73
33	NUEVA 16	607,84	1.200,00		1.320,97	6.667,16	5.986,62			15.782,59
35	LIBERTAD 108	4.446,71	33.408,00		23.205,29	17.941,08	58.475,15			137.476,24
38	BLANCO	3.058,88	20.460,00		15.156,16	8.047,35	46.261,91			92.984,08
42	CAÑAMEROS/LIEBRES	252,35	3.991,90		3.373,28		4.822,81			12.440,34
44	NUEVA 20	955,37	6.750,00		3.728,07	19.848,62	15.858,92			47.140,98
48	ABADES	1.420,22			7.433,38	16.283,72	17.968,84			43.106,16
48	MURILLO	1.424,42	2.808,00		4.959,92	13.883,12	15.097,29			38.172,75
50	PICADUEÑAS 71	3.950,48	15.228,61		19.414,54	34.233,55	48.705,50			121.532,68
51	PICADUEÑAS 48	2.247,78	10.295,39		12.863,64	29.381,20	30.564,02			85.352,03
56	SAN BENITO	5.694,23	50.169,60		31.980,80		67.363,62			155.208,05
60	BARRERA 14	1.098,84			4.262,17	6.552,25	9.001,05			20.914,31
65	PALMA	662,90	4.680,00		3.309,57	16.392,19	16.450,66			41.495,52
66	CRISTAL	954,85	8.304,00		3.998,10	19.272,93	15.281,63			47.811,51
72	PAVIA	1.301,52	12.240,00		11.176,32	27.272,08	36.970,68			88.960,60
76	ZAHARA	1.398,87	6.949,68		8.321,52	38.417,52	28.469,87			83.557,48
77	TAXDIRT	1.175,16	4.679,20		6.688,38	18.923,40	18.295,17			49.761,31
80	VALLESEQUILLO II		4.483,31		37.167,13	335,46	81.507,42			123.493,32
86	LIEBRE	896,40	3.566,22		2.855,74	13.577,10	16.884,75			37.780,21
88	ROTONDA III	1.677,69	11.405,44		12.271,72	32.687,11	30.926,03			88.967,99
97	LOMOPARDO 2	1.354,81	6.628,80		3.306,59	45.023,50	30.952,23			87.265,93
100	CURTIDORES/POZUELO	3.453,77			11.402,53					14.856,30
106	NUEVA 33-35	922,34	7.465,92		2.209,70	43.911,14	27.563,87			82.072,97
116	ALVAR FAÑEZ	3.365,14	35.700,00		26.322,80	143.985,80	98.445,06			307.798,80
118	CRUZ DEL CANTO	2.673,43	29.347,78		17.050,86	82.805,27	61.083,37			192.960,71
120	SAN JUAN DE DIOS	2.522,39	25.885,14		16.780,00	78.093,75	71.661,83			194.943,11
124	MARTINETE	3.196,51	32.130,60		11.563,03	203.982,55	105.102,92			355.976,61
128	NAZARET	955,32	43.609,70		41.609,04	177.508,96	109.500,17			373.182,59
139	LECHUGA	2.054,95	1.725,00		13.648,68	63.881,60	94.450,14	35.397,88		211.138,45
144	ASUNCION				442,27		773,83			1.216,10
148	CERROFRUTO	4.668,56	34.572,00		16.358,34		99.833,64			155.432,54
149	EL PÓRTAL	3.044,93				38.281,15	72.288,97			113.613,05
150	CERROFRUTO II	1.737,51								1.737,51

30

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

	Euros			
	Saldo al 31.12.12	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.13
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	51.846.246	5.343.365	1.286.428	55.903.183
Subvención para V.P.P.	2.634.305		70.376	2.563.929
Total	35.131.573	5.343.365	1.356.804	58.467.112

	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	35.131.673	20.635.569	1.286.591	54.480.551

En relación con el inmueble para arrendamiento Vallesequillo II, la Sociedad tiene registrado a 31 de diciembre de 2013 una provisión por importe de 3.317.071,40 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 126.842,40 euros.

Asimismo, se han dotado provisiones para adecuar la valoración a la de mercado en los locales cedidos en precario, por un importe de 153.675,38 euros y en los locales alquilados al Ayuntamiento en Forum Chapin, por importe de 386.539,16 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), salvo las siguientes: Justicia, Pozuelo, Liebre-Cañameros, San Benito, Locales en precario y Asunción.

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

A 31 de diciembre de 2013, no tenemos ninguna obra de alquiler en construcción.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Euros				Saldo al 31/12/2013
	Saldo al 31/12/2012	Entradas o Dotaciones	Trasposos	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 31/12/2012
	Saldo al 31/12/2011	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
Total coste	27.761	0	0	0	27.761
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
Total amortización acumulada	27.761	0	0	0	27.761
Total coste neto	0				0

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

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	4	25%

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

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZ SIMILAR

Arrendamientos operativos

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

- a) 181 vvdas en Vallesequillo II
- b) 108 vvdas en avenida de la Libertad
- c) 102 viviendas en Polígono de san Benito
- d) 71 viviendas en Picadueñas
- e) 64 viviendas en avenida Carrero Blanco
- f) 57 viviendas en calle Armas de Santiago
- g) 52 viviendas en calle Tio Juane
- h) 48 viviendas en Picadueñas
- i) 30 viviendas en calle Obispo Cirarda
- j) 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
- kk) 125 viviendas en Cerrofruto II

De estas promociones, el importe de los cobros futuros mínimos previsibles anuales serían de 3.000.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 1.325.799,71 euros, que supone el 41,79% de la deuda de clientes con la entidad.

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 2013 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	METROS	COSTE	OBRAS	ACTIVACION	MOBILIARIO	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	0-5	CENTRO NIMOS DOWN	100,160	36.539,57				36.539,57
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	0-6	CENTRO NIMOS DOWN	49,5210	156.892,88				156.892,88
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	0-3	ASOCIACION GADITANA ESPANA BIFIDA	99,020	51.867,66	1.447,80		4.043,08	57.358,54
VITALEOZ	BARREIRA 20	1	ASOCIACION VECINOS EL MIRADOR	740,800	69.678,21			33.797,61	103.475,82
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	38	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	77,000	28.000,07		20.285,00		48.285,07
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	71,000	24.305,18		27.461,00		51.766,18
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	5	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	71,000	24.306,10		19.107,49		43.413,59
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	0A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	81,000	20.613,20		19.767,49		40.380,69
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	0B	ASAMBLEA CRISTIANA	61,000	20.813,20				20.813,20
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	7A	ASOCIACION DE EROCEBROS MULTIPLE	122,710	41.666,39				41.666,39
OBISPO CUAJADA, 2 Y 4	BARREIRA 30	8	ASOCIACION DE EROCEBROS MULTIPLE	50,700	18.100,13				18.100,13
TIO JUAN 2	BARREIRA 12	2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	70,000	31.348,66				31.348,66
TIO JUAN 2	BARREIRA 12	3	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	90,520	28.319,87				28.319,87
TIO JUAN 4	BARREIRA 12	2	ASOCIACION GADITANA DE ALZHEIMER	36,900	10.598,75	10.180,00			20.778,75
TIO JUAN 4	BARREIRA 12	3	ASOCIACION GADITANA DE ALZHEIMER	93,520	28.319,87	10.180,00			38.500,77
OBISPO CUAJADA 6	BARREIRA 14	1	UNION RURAL	97,470	40.660,24				40.660,24
OBISPO CUAJADA 6	BARREIRA 14	2	UNION RURAL	45,700	20.100,00				20.100,00
OBISPO CUAJADA 6	BARREIRA 14	3	ASOCIACION JERELES GAY	45,700	20.100,00	9.226,67			29.326,67
OBISPO CUAJADA 6	BARREIRA 14	4	ASOCIACION JERELES GAY	45,700	20.100,00	6.226,57			26.326,57
LA GRANJA	SIGLO 100	6-1	ASOCIACION CROIX O DE LA AMISTAD	61,600	31.114,75				31.114,75
LA GRANJA	SIGLO 100	6-2	ASAMBLEA CRISTIANA	60,150	38.258,15				38.258,15
LA GRANJA	SIGLO 100	6-3	ASAMBLEA CRISTIANA	53,900	36.191,43				36.191,43
LA GRANJA	SIGLO 100	7	FACUA	54,900	34.675,83				34.675,83
BARBACANA	BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPANOLA CONTRA EL CANCER	104,020	123.510,63	43.035,72			166.546,35
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ (PLAN URBAN)	108,300	129.367,97				129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ (PLAN URBAN)	126,130	150.008,11				150.008,11
BARBACANA	BARBACANA	1A	UPACE	108,300	129.367,97				129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	3A	UPACE	126,130	150.008,11				150.008,11
GRUPO 15A	GRUPO 15A	1B AJA	DIRECCION GENERAL DE POLICIA	180,910	219.258,34				219.258,34
EUROPA	EUROPA	1	ASOC INMIGRANTES LATINOS EN ANDALUCIA	130,700	152.374,43	60.962,41			213.336,84
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR PALOS BLANCOS	49,900	28.347,33				28.347,33
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR PALOS BLANCOS	60,600	32.041,23				32.041,23
VISITACION	MANUEL MARIA	3F	ASOCIACION DE VETERANOS DEL JEREZ, C.D.	36,180	21.900,78	7.847,11			29.747,89
VISITACION	MANUEL MARIA	3G	ASOCIACION DE VETERANOS DEL JEREZ, C.D.	48,490	29.260,17	7.047,14			36.307,31
TOTAL CUENTA 221 (1,2)				3.237,750	2.047.104,06	232.750,88	33.222,61	4.043,08	2.317.120,61
CURTIDORES		BAJA-1	UNION DE HERMANDADES	316,800	181.375,02	11.904,41			193.279,43
TOTAL CUENTA 221 (1,0990001)				316,800	181.375,02	11.904,41	0,00	0,00	193.279,43
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -B -0	CESSIONA BIENESTAR SOCIAL	91,8	21.035,42		1.402,60		22.438,02
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -B -0	CESSIONA BIENESTAR SOCIAL	83,91	18.030,34		1.447,15		19.477,49
TOTAL CUENTA 221 (1,0042)				175,710	39.065,76	0,00	2.850,75	0,00	41.915,51
MOBILIARIO			JEREZ		3.349,88				3.349,88
MOBILIARIO			JEREZ NORTE		8.458,08				8.458,08
MOBILIARIO			MANOS ABIERTAS		3.710,10				3.710,10
MOBILIARIO			UNION HERMANDADES		14.926,09				14.926,09
MOBILIARIO			JERELES GAY		3.460,00				3.460,00
TOTAL MOBILIARIO CEDIDO				0,000	34.905,70	0,00	0,00	0,00	34.905,70
TOTALES				3.730,280	2.302.351,17	244.655,27	36.122,40	4.043,08	2.587.171,92

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:

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	2.013	2.012	2.013	2.012	2.013	2.012	2.013	2.012
	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					282.939	259.779	282.939	259.779
Activos disponibles para la venta, del cual:								
— Valorados a valor razonable								
— Valorados a coste								
Derivados de cobertura								
TOTAL					282.939	259.779	282.939	259.779

35

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:



CATEGORÍAS		Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
		Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:							
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento								
	Préstamos y partidas a cobrar					200.000	200.000	200.000	200.000
	Activos disponibles para la venta, del cual:								
	— Valorados a valor razonable								
	— Valorados a coste								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL					200.000	200.000	200.000	200.000

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	
		2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Débitos y partidas a pagar	83.203.081	82.369.861			888.846	839.611	84.091.928	83.209.472
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
	— Mantenidos para negociar								
	— Otros								
	Derivados de cobertura								
	TOTAL	83.203.081	82.369.861			888.846	839.611	84.091.928	83.209.472

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



	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
CATEGORÍAS								
Débitos y partidas a pagar	7.554.620	6.602.280			1.277.602	1.824.973	8.832.223	8.427.263
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:								
— Mantenidos para negociar								
— Otros								
Derivados de cobertura								
TOTAL	7.554.620	6.602.280			1.277.602	1.824.973	8.832.223	8.427.263

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:

37

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Inversiones financieras	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	270.839	282.839
Créditos a terceros	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	29.059	41.059
Otros activos financieros						241.780	241.780
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.314.929	33.633	32.896	15.716	11.032	138.490	2.546.698
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.885.786	33.633	32.896	15.716	11.032	138.490	2.117.553
Clientes, empresas del grupo y asociadas	411.337						411.337
Deudores varios	0						0
Personal	17.806						17.806
TOTAL	2.317.329	36.033	35.296	18.116	13.432	409.329	2.829.535

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 último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:



	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	8.832.223	4.132.466	4.401.909	4.628.298	4.211.937	66.717.318	92.924.150
Obligaciones y otros valores negociables							
Deudas con entidades de crédito	7.554.620	4.132.466	4.401.909	4.628.298	4.211.937	65.828.472	90.757.702
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Derivados							
Otros pasivos financieros	1.277.602					888.846	2.166.449
Deudas con emp.grupo y asociadas	4.184.170						4.184.170
Acreeedores comerciales no corrientes							0
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7.822.478	0	0	0	0	0	7.822.478
Proveedores							0
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.675.544						2.675.544
Acreeedores varios	5.039.542						5.039.542
Personal							
Anticipos de clientes	107.392						107.392
Deuda con características especiales							
TOTAL	20.838.870	4.132.466	4.401.909	4.628.298	4.211.937	66.717.318	104.930.798

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.

La Sociedad no ha procedido a registrar ningún aumento en la provisión debido a la futura operación de integración en el Grupo Municipal de Jesytel, con la consiguiente compra de las acciones, previsiblemente a valor contable.

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 2013 es el siguiente:



RELACION DE OPERACIONES FINANCIERAS CON GARANTIA HIPOTECARIA													
DESTINO PRESTAMO	ENTIDAD FINANCIERA	FINALIDAD	GARANTIA HIPOTECARIA (MUEBLES, ETC)	IMPORTE EUROS	FECHA FIRMA	FECHA VOTO	PLAZO AMORTIZ (AÑOS)	PLAZO CARENANCIA (AÑOS)	TIPO REFERENCIA (%)	TIPO NOMINAL (CUAL)	TIPO VIGENTE	NUMERO PAGOS ANUALES	CAPITAL VIVO PENDIENTE AMORT. EUROS
ALQUILER	BANCO HIPOTECARIO	FINANC. PROM. VALLEZQUELO	SI	5.375.000,00	25-04-08	01-04-16	20,00	2,00	FIJO	4,000%	4,00%	12	479.756,47
ALQUILER	BANCO HIPOTECARIO	FINANC. PROM. BARBERA, 26	SI	5.18.772,04	18-04-01	01-04-17	20,00	3,00	FIJO	4,000%	5,75%	12	779.756,86
ALQUILER	BANCO HIPOTECARIO	FINANC. PROM. BARBERA, 47	SI	1.368.718,00	18-04-01	01-04-17	20,00	3,00	FIJO	4,000%	3,75%	12	333.755,11
ALQUILER	BANCO HIPOTECARIO	FINANC. PROM. BARBERA, 10	SI	647.058,00	28-04-04	01-04-17	20,00	3,00	FIJO	4,000%	3,75%	12	748.745,95
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. CARPENERO BLANCO	SI	1.046.789,45	11-04-06	30-04-16	20,00	3,00	FIJO	4,000%	3,40%	8	391.447,36
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. AV. LIBERTAD 156	SI	3.056.060,00	11-04-06	30-04-16	20,00	3,00	FIJO	4,000%	2,40%	2	1.618.114,00
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. OJ. MURILLO	SI	777.328,10	18-04-07	31-03-20	20,00	3,00	FIJO	4,000%	4,41%	2	495.150,46
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. OJ. ABADOS	SI	853.056,04	18-04-07	31-03-24	20,00	3,00	FIJO	4,000%	4,41%	2	503.753,67
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. P. CADIZUEBAS	SI	1.430.781,70	18-04-07	31-03-24	20,00	3,00	FIJO	4,000%	4,41%	2	988.251,17
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. BARBERA, 104	SI	478.814,00	31-04-08	30-03-20	20,00	3,00	FIJO	4,000%	2,50%	2	260.764,74
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. BUGANVILLA	SI	2.246.116,51	13-04-08	30-03-20	20,00	3,00	FIJO	4,000%	2,50%	2	1.618.342,74
ALQUILER	INSTITUTO DE CREDITO OFICIAL	FINANC. PROM. ARMAS SANTILLAS	SI	2.134.304,41	03-04-01	31-03-20	20,00	3,00	VARIABLE	5,300%	3,30%	2	1.458.051,67
ALQUILER	UNICAJA	FINANC. PROM. LA ROTONDA III	SI	1.813.577,70	06-04-09	06-04-20	20,00	2,00	VARIABLE	5,500%	3,50%	1	1.289.450,81
ALQUILER	UNICAJA	FINANC. PROM. TANDIST	SI	899.304,00	06-04-09	06-04-20	20,00	2,00	VARIABLE	4,500%	3,30%	1	661.355,84
ALQUILER	UNICAJA	FINANC. PROM. RAYVA	SI	1.580.238,56	06-04-09	06-04-20	20,00	2,00	VARIABLE	4,500%	3,30%	1	1.147.265,39
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. LIGUORFARRO 2	SI	1.547.837,00	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	1.205.255,00
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. PALMA	SI	563.465,40	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	2,100%	2,10%	2	459.643,75
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. NUEVA 30	SI	582.370,50	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	2,100%	2,10%	2	466.819,00
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. NUEVA 38	SI	229.158,70	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	2,100%	2,10%	2	190.254,50
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. ORISTAL 57	SI	607.837,70	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	543.771,77
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. TAHARA	SI	1.200.503,70	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	1.077.044,00
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. LIBRE 11	SI	499.075,00	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	439.548,61
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. ALVAR FÁBEE	SI	4.648.750,41	13-04-04	13-04-22	20,00	2,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	3.891.362,17
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. CRUZ DEL CANTO	SI	3.181.420,00	28-04-05	31-03-20	20,00	2,00	VARIABLE	3,000%	2,50%	2	2.464.782,61
ALQUILER	CAJA CATALUNYA	FINANC. PROM. SAN JUAN DE BOS	SI	3.236.960,00	30-04-05	28-04-20	20,00	2,00	VARIABLE	3,000%	2,50%	12	1.671.428,71
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. BARBERA 4344444444	SI	6.201.423,00	02-04-08	30-04-17	20,00	3,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	6.144.254,00
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. LEX. SOLARIST	SI	5.816.980,00	02-04-08	30-04-17	20,00	3,00	VARIABLE	3,100%	2,50%	2	5.673.422,00
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. NUEVA 3346	SI	1.222.927,00	04-04-08	31-03-20	20,00	2,00	VARIABLE	3,000%	2,50%	2	1.159.908,71
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. GEMARFUITO	SI	5.056.417,71	11-04-10	30-04-20	20,00	2,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	2,40%	2	3.805.617,31
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. GEMARFUITO 2	SI	10.116.413,00	07-04-11	31-03-20	20,00	2,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	2,40%	2	10.031.892,17
ALQUILER	COO	FINANC. PROM. EL PORTAL	SI	4.184.874,00	14-04-10	30-04-20	20,00	2,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	2,40%	2	4.116.181,37
EDIFICIO	CAJA CATALUNYA	EDIFICIO CURTIDORES	SI	1.201.000,00	16-04-07	31-03-17	15,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,20%	2,10%	2	479.359,37
EDIFICIO	CAJA CATALUNYA	EDIFICIO CURTIDORES	SI	800.000,00	02-04-10	01-04-17	7,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	2	679.641,90
EDIFICIO	LA GENERAL DE GRANADA	BODEGA ORISTALAGROMENSOR	SI	200.000,00	16-04-10	16-04-20	7,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	2	200.000,00
EDIFICIO	LA GENERAL DE GRANADA	BODEGA ORISTALAGROMENSOR	SI	200.000,00	22-04-10	22-04-20	7,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	2	200.000,00
EDIFICIO	CAJA MADRID	FINANC. SOLAR PAGO PERSEBA	SI	1.152.050,00	26-04-10	26-04-14	4,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	12	1.152.050,00
SOLAR	CAJASOL	FINANC. SOLAR PONZANIBERO	SI	1.179.051,00	18-04-11	18-04-21	10,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	3	1.153.074,74
SOLAR-LOCAL	CAJA	FINANC. SOLARES Y LOCALS	SI	5.268.000,00	04-04-13	04-04-20	60,00	1,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	1	3.268.000,00
LOCAL	LA CAJA	FINANC. LOCALS LOCAL FORUM CHAPIN	SI	488.000,00	07-04-06	01-04-14	4,00	1,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	17	488.000,00
LOCAL	CAJA MADRID	FINANC. LOCALS DE FORUM CHAPIN	SI	820.000,00	23-04-10	23-04-17	3,00	0,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	0,50%	1	820.000,00
VENTA	LA GENERAL DE GRANADA	FINANC. PROMOC. LOFT PUERTA ROTA	SI	3.207.000,00	17-04-06	17-04-26	30,00	3,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	2,75%	12	1.546.293,24
VENTA	CAJA CATALUNYA	FINANC. PROMOC. MEREDA	SI	13.014.000,00	23-04-06	20-04-24	20,00	3,00	VARIABLE	2,710%	2,71%	12	290.303,00
VENTA	UNICAJA	FINANC. PROMOC. TORREDEBA	SI	5.214.172,00	12-04-07	12-04-20	20,00	4,00	VARIABLE	4,300%	3,50%	12	433.155,00
VENTA	CAJA MADRID	FINANC. PROMOC. LOS OLIVOS	SI	2.205.040,00	12-04-07	12-04-20	20,00	4,00	VARIABLE	4,200%	2,80%	12	399.908,00
VENTA	CAJA CATALUNYA	FINANC. PROMOC. LOFT LEONISA	SI	2.873.875,00	12-04-07	12-04-20	20,00	3,00	VARIABLE	EURIBOR+0,50%	2,80%	12	1.162.243,24
VENTA	UNICAJA	FINANC. PROM. GUADALAJARA	SI	14.272.583,00	29-04-08	29-04-17	20,00	4,00	VARIABLE	5,000%	3,30%	12	2.424.024,00
VENTA	CAJA MADRID	FINANC. PROM. ESTRELLA FLUX	SI	4.411.481,00	22-04-09	22-04-17	20,00	4,00	VARIABLE	5,000%	3,30%	12	1.874.121,00
VENTA	LA CAJA	FINANC. PROM. LA MELAZORSA	SI	6.140.528,31	11-04-08	11-04-17	20,00	4,00	VARIABLE	6,000%	2,50%	12	6.034.170,00

140.849.961,31 SUBTOTAL LP 14.791.562,76

RELACION DE OPERACIONES FINANCIERAS SIN GARANTIA HIPOTECARIA													
NUMERO ID. OPERACION	ENTIDAD FINANCIERA	FINALIDAD	ORGANO DE APROBACION (E)	IMPORTE EUROS	FECHA FIRMA	FECHA VOTO	PLAZO AMORTIZ (AÑOS)	PLAZO CARENANCIA (AÑOS)	TIPO REFERENCIA (%)	TIPO NOMINAL VIGENTE	TIPO VIGENTE	NUMERO PAGOS ANUALES	CAPITAL VIVO PENDIENTE AMORT. EUROS
	BSVA	PAGO CUOTA CON GARANTIA DE BUEBO		248.030,00	16-04-10	16-04-14				5,00%	5,00%	4	237.033,27
	CAJA MADRID	POLIZA CREDITO		1.000.000,00	04-04-07	26-04-14	1,00	2,00	FIJO	3,00%	2,00%	4	787.641,10

SUBTOTAL OF 140.849.961,31 TOTAL 82.770.837,11

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

Las disposiciones de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 2013 por parte de la Sociedad han devengado un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial.





El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2013 ha ascendido a:

Intereses activados.....	0
Intereses no activados....	2.334.505,34
TOTAL.....	2.334.505,34

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.

En relación con la bajada en el ejercicio en la cifra de remanente, ver nota 12.

11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2013 ha sido el siguiente:

40



	Euros					31/12/2013
	31/12/2012	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.185.470	0	0	0	0	7.185.470
Obras en curso	450.217	0	0	0	0	450.217
Edificios construidos	28.419.648	145.132	0	3.337	0	28.561.443
Provisiones	-454.920	1.132.256		207.723		-1.379.453
	35.600.414	1.277.388	0	211.060	0	34.817.676

	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	233.088				-454.920
	40.933.775	1.313.196	87.720	6.268.101	0	35.600.414

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2013 es la siguiente:



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 0 euros, ascendiendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 1.788.515,68 euros.

Las dotaciones por deterioro corresponden a que el valor neto realizable de determinados bienes es inferior al coste contable. Este año se recoge el siguiente cuadro con las variaciones en las provisiones de valoración de existencias, en base a la aplicación de valoración técnica de mercado de dichas existencias, por el método de comparación:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/13	DOTACION AÑO 2013	APLICACIÓN AÑO 13	PROV ACUM 31/12/13
		DOTAC	APLIC	ACUMUL				
PROVISION EXISTENCIAS	PRECIO GARAG BARRERA29	8930,0	7930,0011	3950,001000	64.679,90	0,00	0,00	64.679,90
	PRECIO GARAG BARRERA30	893,0	7930,0012	3950,001200	0,00			0,00
	PRECIO GARAG BARRERA42	8930,0	7930,0013	3950,001300	140.861,92	0,00	140.861,92	0,00
	PRECIO LOCALES BARRERA14	8930,0	7930,0060	3950,006000	0,00	3.681,45		3.681,45
	PRECIO LOCALES OLIVOS	8930,0	7930,0063	3950,006300	0,00	32.805,82		32.805,82
	PRECIO LOCALES FERROCARRIL	8930,0	7930,0075	3950,007500	0,00	31.281,63		31.281,63
	PRECIO LOCALES ZAHARA	8930,0	7930,0076	3950,007600	0,00	97.608,76		97.608,76
	PRECIO GARAG TANDIRT	8930,0	7930,0077	3950,007700	5.888,87	0,00	0,00	5.888,87
	PRECIO LOCALES PECONES	8930,0	7930,0081	3950,008100	20.502,17	0,00	0,00	20.502,17
	PRECIO LOCALES BARBACANA	8930,0	7930,0082	3950,008200	0,00	30.637,37		30.637,37
	PRECIO LOCALES VESTA	8930,0	7930,0092	3950,009200	0,00	148.065,54		148.065,54
	PRECIO LOCALES EUROPA	8930,0	7930,0095	3950,009500	119.240,38		86.881,45	52.378,93
	PRECIO GARAGES LOMOP2	8930,0	7930,0097	3950,009700	0,00	88.800,24	0,00	88.800,24
	PRECIO LOCALES FORUM	8930,0	7930,0104	3950,010400	0,00	243.516,31	0,00	243.516,31
	PRECIO GARAGES FORUM	8930,0	7930,0104	3950,0104001	0,00		0,00	0,00
	PRECIO LOCALES OROPESA	8930,0	7930,0112	3950,011200	0,00		0,00	0,00
	PRECIO LOCAL CASAS FLORES	8930,0	7930,0114	3950,011400	0,00			0,00
	PRECIO LOCALES MARTINETE	8930,0	7930,0124	3950,012400	113.847,46		0,00	113.847,46
	PRECIO LOCALES NEREIDA	8930,0	7930,0126	3950,012600	0,00	238.292,52	0,00	238.292,52
	PRECIO GARAGES NEREIDA	8930,0	7930,0126	3950,0126001	0,00	24.205,30	0,00	24.205,30
	PRECIO GARAGES CALIPSO	8930,0	7930,0129	3950,012900	0,00	132.444,82	0,00	132.444,82
	PRECIO LOCALES DEDALO	8930,0	7930,0130	3950,013000	0,00	58.371,14	0,00	58.371,14
	PRECIO GARAGES DEDALO	8930,0	7930,0130	3950,0130001	0,00	2.364,77	0,00	2.364,77
				484.920,43	1.132.255,67	207.723,37	1.370.452,23	

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos se han valorado según el valor catastral que se actualizado en 2014, y que ha supuesto una reducción de valores del 27% para Jerez, por lo que consideramos que dicha valoración es la que más se adecúa a la realidad debido a la inexistencia de operaciones similares en la misma zona, cosa que sí ocurre para las valoraciones de locales y garajes. No procede, por tanto, dotación alguna, ya que asimismo, como establece la norma de valoración 10ª en el caso de que las materias primas en el proceso de producción que se esperan incorporar a productos terminados (en este caso venta de viviendas futuras) sean vendidos por encima del coste, no procederá dotación.

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	
CALIPSO	157.918	196.250
DEDALO		129.649
TORRECERA 3		
	170.266	325.900

Hay que reseñar, sin embargo, que los compromisos de Calipso y Dédalo se espera, al no ejercitar la compra, la renuncia de dichos clientes.

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		
	2013			2012		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		-3.096.283,26			-125.794,59	
Impuesto sobre sociedades		5.187,13	-5.187,13	3.016,71		3.016,71
Gastos financieros no deducibles	1.311.930,08		1.311.930,08	1.054.599,15		1.054.599,15
Amortizaciones no deducibles	460.299,88		460.299,88			0,00
Diferencias permanentes	60.498,03		60.498,03	73.748,39		73.748,39
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			0,00		1.005.569,66	-1.005.569,66
Base imponible (resultado fiscal)		-1.268.742,40			0,00	

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2013:



	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	-5187,13					-5187,13
_ 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.

Otros impuestos

En relación con el Impuesto de Actividades económicas, el epígrafe 861.1 correspondiente a alquiler de vivienda establece una cuota nacional del 0,1% del valor catastral. En el año 2014, se va a proceder a regularizar dicha situación con declaraciones complementarias correspondientes a los años 2010 a 2013, a la vez que se procede a realizar consulta vinculante a la DGT en relación con esta actividad de alquiler y su tributación en el Impuesto sobre Actividades Económicas, acerca de si resulta de aplicación a la Sociedad la exención prevista para las entidades locales en el artículo 82.1.a) de la Ley de Haciendas Locales, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Debemos recordar, a estos efectos, que de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales la constitución de una sociedad mercantil íntegramente participada por el ayuntamiento es una de las formas de gestión directa de los servicios públicos de competencia local. A 31 de diciembre de



diciembre de 2013 se recoge en reservas y resultados el efecto económico previsto de esta regularización.

13. INGRESOS Y GASTOS

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

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2013	2012
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	0	45.388
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	0	0
- nacionales	0	0
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias	0	45.388
3. Cargas sociales:	328.476	337.519
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	308.642	319.858
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	0	0
c) Otras cargas sociales	19.834	17.661
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"	426.348	305.319
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		

46

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

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



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 2012					1.114.286	1.114.286
(+) Dotaciones					325.971	325.971
(-) Aplicaciones					-1.087.425	-1.087.425
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)						
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo						
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013					352.833	352.833

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

PROMOCION	SALDO
LOS OLIVOS	2.024,50
NUEVA 33-35	744,50
EMPEDRADA	1.036,35
CALIPSO	5.223,60
CORONA	209,99
CERROFRUTO	17.622,76
CERROFRUTO II	325.970,97
TOTAL	352.832,67

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 31/12/2012	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.13
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	51.846.246	5.343.365	1.286.420	55.903.183
Subvención para V.P.P.	2.634.305		70.376	2.563.929
TOTAL	54.480.551	5.343.365	1.356.804	58.467.112
Subvenciones de explotación:				
Subsidación intereses			1.078.259	1.078.259
Subvención rentas integración social			1.021.131	1.021.131
Total	108.961.102	10.686.730	4.812.998	119.033.615

	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:				
Subsidación intereses			1.005.791	1.005.791
			1.005.791	1.005.791

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.

Por otra parte, en este año, y en base a la legislación autonómica, la Junta ha reconocido la subvención del 50% de las rentas de los inquilinos que están en régimen de alquiler en integración social, de las promociones de Nueva20 (33.509,04, correspondientes a los ejercicios 2007 a 2012) y de Cristal (23.618,58 euros, correspondientes a los ejercicios 2006 a 2012).



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 subsidián. En relación con la subvención de las rentas de integración social, se reconocen en resultados en el ejercicio en que la Junta de Andalucía firma el Convenio de concesión de tales ayudas.

Al 31 de diciembre de 2013 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones ascendían a:

	2013	2012
Importe a cobrar a l/p	37.267.969	35.386.568
Importe a cobrar a c/p	6.047.186	3.691.832
	43.315.154	39.078.400

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

49

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos con entidades vinculadas:

El detalle de saldos con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2013 adjunto es el siguiente:

Empresas del Grupo	31/12/2013			
	Saldos Acreedores	Saldos Deudores Saldo bruto	Deterioro	Saldo neto
Ayuntamiento de Jerez- Delegacion de Urbanismo	449.438	1.142.588		1.142.588
Jereyssa	1.762.056			0
Patronato Municipal de la Vivienda	86.836			0
Ayuntamiento de Jerez	8.027.293	358.608		358.608
Jesytel	121.673			0
Jecomusa	152.557			0
	10.599.854	1.501.196	0	1.501.196





Empresas del Grupo	31/12/2012			
	Saldos Acreedores	Saldos Deudores Saldo bruto	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
	10.666.944	1.062.203	0	1.062.203

Transacciones con entidades vinculadas:

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2013,

- 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 el año 2013, se han reconocido como anticipo de futuro solar un importe de 437.047,08 euros, con abono a ingresos extraordinarios, correspondientes a las obras de urbanización del UE EMB Estella del Marqués en base a convenios firmados con la Gerencia Municipal de Urbanismo, hoy Excmo Ayuntamiento de Jerez con fechas de 2008 y 2009 y que tenían como contrapartida una parcela de terrenos sita en la U.E. 2 G.1. El Pelirón. Hasta el 12 de julio de 2013 no se procedió a la ratificación del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución 2 G1 El Pelirón, quedando inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Jerez con fecha 10 de octubre de 2013, por lo que desde ese momento las parcelas edificables son de titularidad municipal y ya se pueden transmitir a EMUVIJESA en cumplimiento de los convenios antes reseñados.

50





- Jerez Servicios y Telecomunicaciones SA (JESYTEL):

- Cargo por servicios integrados de uso de hardware y software 160.924,31 Euros (sin IVA).
- Facturación por telefonía por importe de 5.711,64 Euros (sin IVA).

- Jerez Comunicación Municipal SA (JECOMUSA):

- Cargos por publicidad correspondiente a 2013 por importe de 58.287,37 Euros sin IVA).

Desdotación provisiones:

Durante el año 2011 se 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			0
Director	5		5
Jefe de departamento	1		1
Jefe de negociado	3	1	4
Técnico medio	4	2	6
Administrativo	3	5	8
Auxiliar Administrativo			0
	16	8	24

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



Cargo	Hombre	Mujer	Total
Presidente		1	1
Vicepresidente	1		1
Consejero	5	1	6
	6	2	8

Los honorarios percibidos en el ejercicio 2013 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 14.000 € 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	
	2013	2012
Ventas de inmuebles	0	8.072.460
Arrendamientos de inmuebles	3.344.647	3.023.092
Ingresos por prestaciones de servicios	51.308	44.353
TOTAL	3.395.955	11.139.905

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. DISPOSICIÓN 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 :





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

	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	9.136.567,14	89,06%	11.609.891,77	82,40%
Resto	1.122.602,52	10,94%	2.479.555,28	17,60%
Total pagos del ejercicio	10.259.169,66	100,00%	14.089.447,05	100,00%

PMPE (Plazo medio ponderado excedido)	122,57	498
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	450.878,62	212.929,68

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Como consecuencia del Primer Plan de Ajuste **2011**, Medidas Urgentes y Extraordinarias de Reducción de Gastos, Incrementos de Ingresos y Reorganización Administrativa, aprobado por Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2011, se puso de manifiesto la preocupación del Gobierno Municipal por la situación de las sociedades, organismos autónomos y fundaciones municipales, con una doble aspiración: por una parte, que las medidas de reducción contenidas en el citado Plan se extendieran al Sector Público Local y, por otra, la disminución de dicho Sector como una medida más de ajuste.

El anuncio por parte del Gobierno de España de una reforma de la administración local, que incluiría medidas de reducción del sector público y un ajuste o adecuación de los servicios a prestar y las propias recomendaciones realizadas al Ayuntamiento de Jerez por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas respecto al volumen de su Sector Público, hacían que debiera emprenderse definitivamente por parte del Ayuntamiento una reestructuración para adecuar su volumen y sus funciones a los nuevos tiempos.

El Pleno de la Corporación aprobó en fecha de 27 de septiembre de 2013 la última revisión del Plan de Ajuste, revisión que incluye entre las medidas de gasto tanto la homogenización de las condiciones laborales y salariales de las entidades dependientes con la entidad matriz, como la reestructuración del Sector Público en cuanto al número de estas entidades dependientes se refiere.

Con este objeto, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 25 de julio de 2013 aprobó la contratación de una "asesoría y consultoría externa para el proyecto de reestructuración, en el grupo de empresas, fundaciones y organismos autónomos dependientes de este Excmo. Ayuntamiento".

Así, el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en sesión ordinaria de Pleno celebrada el 31 de enero de 2014 adoptó el acuerdo de reestructuración del sector público dependiente del Ayuntamiento, y dentro de este acuerdo se aprobó incoar expediente para proceder a la fusión por absorción de la sociedad mercantil (absorbente) Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A -EMUVIJESA- y las sociedades mercantiles (absorbidas) Empresa Municipal del Suelo de Jerez, S.A. -





EMUSUJESA- y Gerencia Local de Desarrollo Económico Empresa Mixta Sociedad Anónima - GELDEMSA- y la transmisión por sucesión universal de los patrimonios de las empresas absorbidas a la empresa absorbente que asumirá la totalidad del objeto social de aquellas.

[Handwritten signatures in blue ink]

S.A. INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ, TOMO 1112, FOLIO 126, HOJA Nº CA-2139, INSCRIPCIÓN 13ª. C.I.F. A-11670734





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 2013, conviene reseñar que nuestra empresa ha atendido un total de **18.916 visitas** que acudieron a nuestras oficinas durante el año 2013.





ACTIVIDAD PRODUCTIVA 2013.-

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 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. No es el caso de este año, donde se ha terminado la promoción de 125 viviendas en régimen de alquiler de Integración Social en Cerrofruto II, que han supuesto una inversión en este año de 2.144.849,14 euros. No se ha iniciado, por otra parte, ninguna promoción nueva en 2013, aunque se han invertido un total de 1.163.085,97 euros en otras promociones ya terminadas, fundamentalmente costes restantes, ya provisionados, para la terminación de las obras.



PROMOCIONES EN VENTA

VIVIENDAS EN PERIODO DE CONTRATOS O CONTRATO-PROMESA

PROMOCION	REGIMEN	Nº UH	% OBRA	AÑO 2013		ACUMULADO A 31/12/13			% 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
JUSTICA 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	80	100	0	0	80	80	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-RE	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	VPT	124	100	0	0	124	124	0	100,00	100,00	0,00
LA BARDA	VPO-RE	63	100	0	0	63	63	0	100,00	100,00	0,00
LA ROTONDA II	VPO-RE	32	100	0	0	32	32	0	100,00	100,00	0,00
GULCHAKKA	VPO-RE	70	100	0	0	70	70	0	100,00	100,00	0,00
CIACBUACHE	VPO-RE	15	100	0	0	15	15	0	100,00	100,00	0,00
TORRECEJA	VPO-RE	29	100	0	0	29	29	0	100,00	100,00	0,00
GRANCOS	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-RE	19	100	0	0	19	19	0	100,00	100,00	0,00
MANUEL MARRA GLEZ	VPO-RE	83	100	0	0	83	83	0	100,00	100,00	0,00
MANUEL MARRA GLEZ	VPO-RE	8	100	0	0	8	8	0	100,00	100,00	0,00
SOLO XOO	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
ZARAGOZA	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	LIBRE	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 BARBAGANA	VPO-RE	130	100	0	0	130	130	0	100,00	100,00	0,00
TORRECEJA II FASE	VPO-RE	62	100	0	0	62	62	0	100,00	100,00	0,00
JARDIN DE VESTA	VPO-RE	181	100	0	0	181	181	0	100,00	100,00	0,00
FORUM CHAFIN	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
SANJO VIZCANO	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	171	100	0	0	171	171	4	97,71	97,71	1,29
TORRECEJA III	VPO-RG	80	100	0	0	71	71	9	88,75	88,75	11,25
LOFT PUERTA DE ROTA	LIBRE	20	100	0	0	19	19	1	95,00	95,00	5,00
RESIDENCIAL CORDONA	VPO-RG	14	100	0	0	14	14	0	100,00	100,00	0,00
RESIDENCIAL LOS OLIVOS	VPO-RG	34	100	0	0	33	29	4	88,24	85,29	11,46
CASAS DEL BALADO	VPO-RG	38	100	0	0	8	6	33	15,26	15,26	84,83
EMPERADRA	VPO-RG	10	100	0	0	10	10	0	100,00	100,00	0,00
CALFISO	VPO-RE	209	100	(8)	0	74	74	135	35,41	35,41	64,59
RESIDENCIAL DEDALO	VPO-RG	28	100	(1)	0	29	29	56	32,56	32,56	67,06
TOTALES		3.274		0	0	3.029	3.028	245	92,52	92,49	7,48

57

VIVIENDAS EN PERIODO DE RESERVAS

PROMOCION	REGIMEN	Nº UH	% OBRA	AÑO 13		ACUMULADO 31/12/13		ACUMULADO %	
				RESERVADAS	RESERVADAS	LIBRES	RESERVADAS	LIBRES	
	VPO-RG		0		0	0	0	0	0
	VPO-RG		0		0	0	0	0	0
TOTALES		0		0	0	0	0	0	0

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



PROMOCIONES EN ALQUILER, CESION O EN GESTION COBRO

PROMOCION	REGIMEN	VVDAS	INICIO 2013	MOVIM. 2013	FIN 2013	% ACUMUL.
ABADES	ALQUILER	28	28	0	28	100,00
ALVAR FAÑEZ	ALQUILER	85	85	(1)	84	98,82
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	35	24	59	46,46
CAÑAMEROS	ALQUILER	8	6	0	6	75,00
CARRERO BLANCO	ALQUILER	64	64	0	64	100,00
CASA SALADO	ALQ-OPC COMPRA	33	6	1	7	21,21
CERROFRUTO	ALQUILER	76	76	(1)	75	98,68
CERROFRUTO II	ALQUILER	125	0	114	114	91,20
CRISTAL	ALQUILER	16	16	0	16	100,00
CRUZ CANTO	ALQUILER	54	54	0	54	100,00
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	58	5	7	12	20,69
EL PORTAL	ALQUILER	62	62	(1)	61	98,39
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	9	9	0	9	100,00
LECHUGA	ALQ-OPC COMPRA	28	16	(3)	13	46,43
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	78	0	78	93,98
MURILLO	ALQUILER	26	26	0	26	100,00
NAZARET	ALQUILER	68	61	1	62	91,18
NUEVA 16	ALQUILER	5	5	0	5	100,00
NUEVA 20	ALQUILER	15	15	0	15	100,00
NUEVA 33-35	ALQUILER	15	15	(2)	13	86,67
PALMA	ALQUILER	13	13	0	13	100,00
PAVIA	ALQUILER	34	34	0	34	100,00
PICADUEÑAS	ALQUILER	48	47	1	48	100,00
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	9	0	9	100,00
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	181	181	0	181	100,00
ZAHARA	ALQUILER	28	28	0	28	100,00
TOTAL ALQUILER		1.926	1.601	140	1.741	90,39
LIBERTAD 162	V.P.P.	162	161	(4)	157	96,91
TOTAL V.P.P.		162	161	(4)	157	96,91
EL TORNO	AUTOCONST	35	35	0	35	100,00
ESTELLA	AUTOCONST	15	15	0	15	100,00
LOMOPARDO	AUTOCONST	21	21	0	21	100,00
SAN ISIDRO	AUTOCONST	12	12	0	12	100,00
TOTAL AUTOCONST		83	83	0	83	100,00
TOTALES		2.171	1.845	136	1.981	91,25

58



DEPARTAMENTO ECONOMICO FINANCIERO.-

1-La principal actividad del departamento consiste en registrar contablemente nuestras operaciones que han supuesto unos 33.000 asientos en el año 2013, así como a elaborar y presentar los diferentes modelos obligatorios de impuestos con período mensual, así como la elaboración de las cuentas anuales de 2012 y la elaboración de los presupuestos de 2014.

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 2013, se han facturado un total de 23.004 recibos, de los que 21.381 se hayan domiciliados en entidades financieras. De estos, 14.538 fueron atendidos por los inquilinos, existiendo, pues, una devolución bancaria inicial del 32,01% de los recibos.

3-Con ese volumen de devoluciones junto con los recibos no domiciliados, el departamento inicia una labor de gestión y cobro, que supone la revisión de todas las promociones 5 veces al año. Durante el año 2013 se han cobrado al contado unos 5.411 recibos.

Esta labor ha supuesto que a finales del año 2013 el volumen de impagados, suponga una media anual del 13,29%, mientras que en diciembre de 2013 la devolución neta del mes fue del 21,89% de lo facturado.

4-Asimismo, también se gestionan los pagarés de nuestros clientes de venta, que durante el año 2013 han supuesto un total de 37 pagarés, enviados a las entidades bancarias en gestión de cobro.

5-Formalización de escrituras de interrupción del período de amortización de los préstamos en las promociones de Residencial Dédalo (Caixabanc) y Residencial Calipso (Unicaja). Asimismo, se firmaron las renovaciones de los préstamos de Caja Duero, La General de Granada, Bankia (solar de Pago Percebá y locales de Forum Chapin).

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.

59





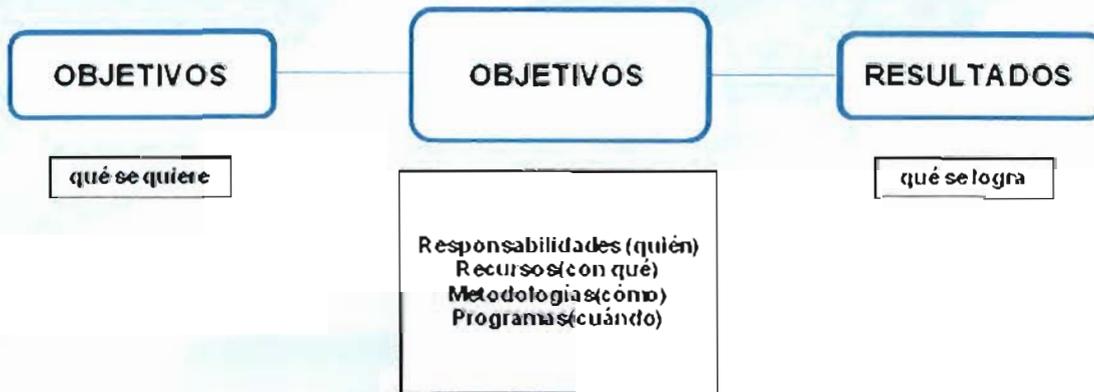
DEPARTAMENTO REHABILITACION Y CALIDAD.-

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.

2.- 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.

62



	SOLICITUDES PRESENTADAS	VENTA	ALQUILER- COMPRA	ALQUILER	INTEGRACIÓN SOCIAL
JEREZ	2951	454	2379	1437	
PEDANIAS	318	128	273	65	
BARRIADAS RURALES	361	44	143	46	229

- Actualmente existen 3.951 solicitudes en gestión.
- Viviendas adjudicadas mediante el registro: 364

B.- PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN

63

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 ella 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 la entrega de los proyectos de las primeras 20 actuaciones en distintas pedanías.

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 2013 un total de 32 solicitudes.

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

3.- Rehabilitación autónoma de edificios y rehabilitación singular:





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.

Los expedientes tramitados hasta final de año, han sido un total de 464 en todas las convocatorias históricas, y de ellos se ha seguido, según los casos, la tramitación de peticiones de documentación por parte de la Junta.

4.- Elaboración de un censo del estado de conservación del las viviendas del Centro Histórico.

Emuvijesa, está trabajando en la elaboración de un censo para conocer el estado de conservación del parque residencial de viviendas del centro histórico. Esta acción ya fue avanzada por el delegado de Urbanismo, Agustín Muñoz, a la Mesa del Centro Histórico, y tiene como objetivo obtener un diagnóstico de habitabilidad y posibles carencias funcionales de estas viviendas para poder asesorar a sus propietarios sobre la aplicación de programas de rehabilitación.

La elaboración de este censo conlleva una primera fase de recogida de datos para conocer las características constructivas y las condiciones de uso y habitabilidad de las viviendas. Para ello,



desde el pasado mes de diciembre se está remitiendo a los vecinos una carta en las que se les explica de forma detallada los fines y objetivos de esta medida, y se les informa que desde Emuvijesa se pondrán en contacto con ellos de forma personalizada con el fin de solicitarles su colaboración para conocer el estado de sus viviendas.

En este escrito, se les explica que la información que se obtenga de cada inmueble "resultará de gran utilidad a la hora de poder asesorarle de la forma más eficiente sobre la posibilidad de acogerse a algunos de los programas de rehabilitación de vivienda de las administraciones.

La fase de recogida de datos ha dado comienzo por la zona del eje de actuación prioritaria que conforman las calles de Juana de Dios Lacoste, Gracia y Liebre, y la previsión es que se extienda al resto de viviendas de la zona de intramuros.

La elaboración de este censo es una de las medidas propuestas dentro del borrador del avance del Plan Estratégico del Centro Histórico, cuyo contenido ya fue presentado a la Mesa del Centro Histórico para su análisis y estudio, y que una vez recogidas y consensuadas las aportaciones de los integrantes, servirá de base para el documento de acción final.

En concreto, la medida se encuadra dentro de un eje de actuación destinado a la recuperación y rehabilitación del parque de viviendas y la mejora de la calidad de vida de los residentes en la zona.

66

C.- PROGRAMAS DE LA AGENCIA DE FOMENTO DEL ALQUILER

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 24 solicitudes

2.- 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 10 solicitudes

4.- Contratos gestionados

Se han realizado un total de 10 contratos de alquiler. El número de contratos que actualmente se están gestionando, son un total de 94. 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 72 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**).

Durante el año 2013 se han atendido mediante el SGE, un total de 3.907.

de los expedientes.

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

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:

- 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 y que están en funcionamiento, 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 el estudio de viabilidad y 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.

71





En este año se ha estudiado el solar, la viabilidad de la promoción y se ha encargado el proyecto para las obras de:

- 14 viviendas y aparcamientos en c/ Barranco nº 6 y 8

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 2.013, al no existir posibilidad de promoción, no se han licitado obras nuevas. No obstante, al tratarse de intervenciones con un presupuesto importante, se ha trabajado en el estudio y se han solicitado ofertas para obras de reparaciones por desperfectos en las promociones de:

- 191 viviendas y garaje en Puertas del Sur nº 44 (Jardín de Vesta)
- 91 viviendas y garaje en Francisco Riba nº 6 (Forum – Chapín)

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:

- 125 viviendas en Avda. de la Libertad (Cerrofrutos II)

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.

Finalizadas y entregadas: - 125 viviendas en Avda. de la Libertad (Cerrofrutos II)

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 sí 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.

73



PROMOCION	Nº VIVIDAS. (entregadas)	FECHA ENTREGA	DEMANDAS HASTA HOY	FECHA ESTIMADA FIN ATENCION
Jardín de Vesta	191	2007	558	2013
Nereida	175	2009	504	2013
c/ Lechugas	28	2010	136	2013
c/ Empedrada	10	2010	34	2013
c/ Nueva	15	2011	41	2013
Los Olivos	38 (31)	2011	149	2013
Martinete	83	2011	281	2013
Estella	39 (13)	2011	89	2014
Ed. Dédalo	88 (41)	2011	204	2014
Av. Blas Infante, 171	76	2011	109	2014
Nazaret	68	2012	212	2015
Ed. Calipso	209 (135)	2012	476	2015
El Portal	62 (56)	2012	155	2015
Av. Libertad, 1	125	2013	85	2016

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 2.013 se han recibido y atendido un número de 397 reclamaciones pertenecientes a 249 viviendas dentro de las 1.047 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 335 reclamaciones durante este año pertenecientes a 233 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 2.099 viviendas repartidas en 41 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 en la barriada de El Portal y Cerrofruto.
- 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.

75





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

2.- 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 9 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 16 viviendas.

3.- En materia de contratación resaltar que se llegó a acuerdo con IMASATEC, en relación a las obras de 38 viviendas Residencial Los Olivos y 83 viviendas en "Residencial Martinete", y con TAPUSA, en relación a 209 viviendas en Residencial Calipso, para las liquidaciones económicas definitivas de dichas obras.

4.- 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 ha llevado a cabo en dos promociones distintas (76 viviendas en Avenida Blas Infante y 125 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-, y en octubre de 2013 las viviendas que componen la segunda fase, 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.

Asimismo se está gestionando la entrega de las antiguas viviendas por los ocupantes de las mismas para proceder a su tapiado y posterior demolición.

5.- 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.

6.- Se han formalizado las escrituras de interrupción de períodos de amortización de préstamos hipotecarios que financian diversas actuaciones promovidas por EMUVIJESA, ante la falta de compradores. En concreto son las promociones de 88 Residencial Dédalo y 209 Residencial Calipso.

7.- Se han formalizado con diversas entidades crediticias (BANKIA, Caja Duero, caja general de Granada) renovación de operaciones de préstamos, constituyéndose, en aquellos casos en que no existían, garantías hipotecarias sobre inmuebles propiedad de EMUVIJESA.

76





8.- Preparación y elaboración de 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 y de las addendas a los mismos con bonificación temporal de la rentas.

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 han atendido 72 personas, habiéndose tramitado 10 solicitudes.

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, 31 viviendas. Se prosiguen con los trámites para finalizar dicha labor, aunque a estas alturas resultan muy lentos.

12.- En relación con el procedimiento implantado, junto con el Departamento Económico, 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 que facilita la atención a los arrendatarios, ya que disponemos de una sola aplicación que controla este procedimiento y que nos permite controlar 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, cabe reseñar que durante el año 2013 se llevan realizadas 20.617 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. Existen 45 procedimientos abiertos, de los cuales ninguno corresponde al año 2013. En el transcurso del año sólo se señaló un lanzamiento de desahucio suspendiéndose, a nuestra instancia, la ejecución judicial.

Es importante destacar, dentro de procedimientos judiciales, que, durante el año 2013, no se ha interpuesto ningún procedimiento contra EMUVIJESA.

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 112 familias deudoras, con una deuda de 230.268 €, aportándose por Bienestar Social 149.971€.

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 1.100 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, 2.163 en más de 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.

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.

78

DEPARTAMENTO COMERCIAL.-

Promociones de Viviendas en Venta.-

Durante el año 2013 hemos mantenido nuestra oferta de viviendas protegidas mediante la información y asesoramiento en venta sin resultado alguno en número de ventas ante la situación económica y financiera, fin de ayudas para la compra tanto en la entrada como descuentos en la hipoteca además de la competencia que la propia banca ejerce al promotor inmobiliario con financiaciones de dudosa credibilidad al 100 % y ventas de sus productos financieros (seguros, tarjetas y demás).

Las promociones objeto de estas ventas son:

- Conjunto Residencial Nereida
- Casas de Estella -Casas del Salado-
- 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



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 y en a finales de año 2013, al amparo de lo regulado por el Plan Estatal de Viviendas, se inician conversaciones con las distintas entidades financieras para acogernos a la interrupción de la amortización en nuestras tres promociones "estrellas"; a saber: Calipso (Unicaja); Dédalo (Caixabank) y Salado (Bankia).

VIVIENDAS EN ALQUILER OPCIÓN COMPRA

							TOTALES
nº inmuebles totales		113	59	30	9	2	213
nº inmuebles alquilados		48	11	7	9	2	77
nº Inmuebles libres		65	48	23	0	0	136
2012	enero						0
	febrero			1			1
	marzo						0
	abril						0
	mayo			1			1
	junio						0
	julio (1)	8	1	1	6		16
	agosto	2	2		1		5
	septiembre	7		1	1		9
	octubre	7	1				8
	noviembre	5					5
	diciembre	3		2	1	1	7
2013	enero	3				1	4
	febrero	3	1				4
	marzo	3	2				5
	abril			1			1
	mayo	1					1
	junio	1	1				2
	julio	2					2
	agosto		1	1			2
	septiembre	3		1			4
	octubre	2					2
	noviembre (2)	2					2
	diciembre	2	2				4
totales		54	11	9	9	2	85
renuncias		6	0	2	0	0	8
total alquiladas actual		48	11	7	9	2	77

fecha de interés

- (1) inicio campaña de viviendas en alquiler con opción de compra
- (2) aplicación de rentas bonificadas para calipso y dédalo



Locales Comerciales y Plazas de Garaje 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 garaje de renta libre en otras promociones :

Locales

- Residencial Europa

No ha habido nuevas operaciones comerciales al respecto.

- Conjunto Residencial Forumchapín

Nuevo actividad para emprendedores (dos hermanos) en el local nº 20 de la calle Camarón de la Isla para una actividad de ultramarinos mediante el alquiler con opción de compra y una carencia en el alquiler en los primeros seis meses a partir de la firma del contrato.

- Jardín de Vesta

No habiendo nuevas operaciones comerciales al respecto.

- Conjunto Residencial Nereida

Se ha iniciado la actividad de un centro de apoyo al estudio y un centro de tatuajes. Son emprendedores donde han iniciado su actividad mediante el AOC y la carencia señalada anteriormente.

- Residencial Los Olivos

No ha habido aumento de la actividad después de "cerrar" el bar. De la calle Obispo Cirarda.

- Conjunto Residencial Calipso.

Se han formalizado cuatro contrato para distintas actividades, también, para jóvenes emprendedores; a saber: frutería, cafetería, ultramarinos y golosinas.

- Residencial Dédalo

No ha habido nueva actividad después de la de la peluquería.

Plazas de Garaje

- Calle Diego de Riaño



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

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

Entrega durante este año 2013 de un total de treinta y tres viviendas en alquiler con opción de compra en las promociones antes reseñadas, tales como: Calipso, Dédalo y Salado.

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).

81

Promoción de nuestra oferta inmobiliaria.-

Hemos vuelto a realizar en este año 2013 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
- Xeremanía y Cofrademanía.

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](#).





Ayuntamiento
de Jerez



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

- 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 2013, 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. José Manuel Jiménez Gutiérrez
Consejero

D. Manuel Rosa Prado
Consejero

D. Joaquín del Valle Romano
Consejero

83

