

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DE
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)
AL
31 DE DICIEMBRE DE 2014

1

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2014	2013	PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2014	2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE		147.660.826,05	120.941.767,86	A) PATRIMONIO NETO		72.281.562,58	62.717.951,31
I. Inmovilizado intangible	nota 7	0,00	0,00	A-1) Fondos propios	nota 10	4.420.700,02	4.250.838,97
5. Aplicaciones informáticas		0,00	0,00	I. Capital		2.283.845,59	2.283.845,59
II. Inmovilizado material	nota 5	5.691.420,53	5.716.868,89	1. Capital escriturado		2.283.845,59	2.283.845,59
1. Terrenos y construcciones		977.869,50	1.000.536,17	III. Reservas		315.737,31	315.737,31
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		8.944,00	11.725,69	1. Legal y estatutarias		488.262,65	488.262,65
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.704.607,03	4.704.607,03	2. Otras reservas		-172.525,34	-172.525,34
III. Inversiones inmobiliarias	nota 6	96.143.370,62	77.554.968,82	V. Resultados de ejercicios anteriores		1.651.256,07	4.747.539,33
2. Construcciones		96.143.370,62	77.554.968,82	1. Remanente		1.651.256,07	4.747.539,33
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00	111.511,31	VII. Resultado del ejercicio		169.861,05	-3.096.283,26
1. Instrumentos de patrimonio			111.511,31	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	67.860.862,56	58.467.112,34
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	310.757,96	282.938,74	B) PASIVO NO CORRIENTE		79.720.139,99	84.267.865,93
2. Créditos a empresas		38.805,64	41.158,90	II. Deudas a largo plazo	nota 9	77.015.935,63	84.091.927,65
5. Otros activos financieros		271.952,32	241.779,84	2. Deudas con entidades de crédito		76.114.049,46	83.203.081,21
VI. Activos por impuesto diferido		8.571,77	7.519,59	5. Otros pasivos financieros		901.886,17	888.846,44
VII. Deudas comerciales no corrientes	nota 9	45.506.705,17	37.267.968,51	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	2.500.000,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		25.982.815,22	47.235.752,40	IV. Pasivos por impuesto diferido		204.204,36	175.938,28
II. Existencias	nota 11	14.725.905,87	35.254.723,53	C) PASIVO CORRIENTE		21.641.938,70	21.191.703,02
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	8.899.973,91	9.000.632,96	II. Provisiones a corto plazo	nota 14	154.751,28	352.832,67
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.374.793,12	2.117.552,66	2. Otras provisiones		154.751,28	352.832,67
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		574.282,86	231.766,98	III. Deudas a corto plazo	nota 9	8.322.718,41	8.152.954,00
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		1.800.510,26	1.885.785,68	2. Deudas con entidades de crédito		7.521.273,35	7.554.620,30
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	489.467,79	411.337,11	5. Otros pasivos financieros		801.445,06	598.333,70
4. Personal		16.540,59	17.806,15	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	9.250.610,33	8.603.578,87
5. Activos por impuesto corriente		8.644,76	2.080,87	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	3.913.858,68	4.082.337,48
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		6.010.527,65	6.451.856,17	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	810.702,45	652.812,25	3. Acreedores varios		662.046,81	828.812,08
2. Créditos a empresas		810.702,45	652.812,25	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		452.793,47	470.589,54
V. Inversiones financieras a corto plazo	nota 9	0,00	200.000,00	7. Anticipos de clientes		123.474,67	107.392,13
5. Otros activos financieros			200.000,00				
VI. Periodificaciones a corto plazo		62.900,00	48.327,90				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 9	1.483.332,99	2.079.255,76				
1. Tesorería		1.483.332,99	2.079.255,76				
TOTAL ACTIVO		173.643.641,27	168.177.520,26	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		173.643.641,27	168.177.520,26

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left, a signature in the center, and a signature on the right.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

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 2.014

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 de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, 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 un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

D.ª María José García-Pelayo Jurado

D. Antonio Saldaña Moreno

D. Enrique Espinosa de la Calle

D. Agustín Muñoz Martín

D.ª María Isabel Paredes Serrano

D. José Manuel Jiménez Gutiérrez

D. Manuel Rosa Prado

D. Joaquín del Valle Romano

D.ª Ainhoa Gil Cruz





CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2014	2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	3.784.699,05	3.395.954,91
a) Ventas		132.610,82	
b) Prestaciones de servicios		3.652.088,23	3.395.954,91
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-20.528.817,66	-782.737,24
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		20.243.774,46	2.338.116,42
a) Trabajos realizados por la empresa para su activo			2.338.116,42
b) Transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias	nota 6	20.243.774,46	
4. Aprovisionamientos		-357.996,90	-3.354.882,11
c) Trabajos realizados por otras empresas		-357.996,90	-3.354.882,11
5. Otros ingresos de explotación		788.951,87	57.127,62
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	788.951,87	57.127,62
6. Gastos de personal		-1.510.238,35	-1.852.670,28
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.228.285,70	-1.524.194,61
b) Cargas sociales	nota 13	-281.952,65	-328.475,67
7. Otros gastos de explotación		-2.292.507,53	-1.220.209,41
a) Servicios exteriores		-1.244.766,90	-1.156.017,10
b) Tributos		-593.413,50	-720.611,71
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-454.327,13	656.419,40
8. Amortización del inmovilizado		-1.619.503,82	-1.534.332,94
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 5,6,7	1.609.709,69	1.360.877,27
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	nota 16	-62.623,87	-644.264,25
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	-61.317,04	-618.428,61
b) Resultados por enajenaciones y otras		-1.306,83	-25.835,64
13. Otros resultados	nota 13	-33.728,86	426.348,21
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		21.718,08	-1.810.671,80
14. Ingresos financieros		2.637.965,98	1.050.478,73
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.427.165,08	29.347,24
b2) De terceros	nota 13	1.427.165,08	29.347,24
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	1.210.800,90	1.021.131,49
15. Gastos financieros		-2.487.907,84	-2.341.277,32
b) Por deudas con terceros		-2.487.907,84	-2.341.277,32
A.2) RESULTADO FINANCIERO		150.058,14	-1.290.798,59
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		171.776,22	-3.101.470,39
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	-1.915,17	5.187,13
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		169.861,05	-3.096.283,26
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	nota 3	169.861,05	-3.096.283,26

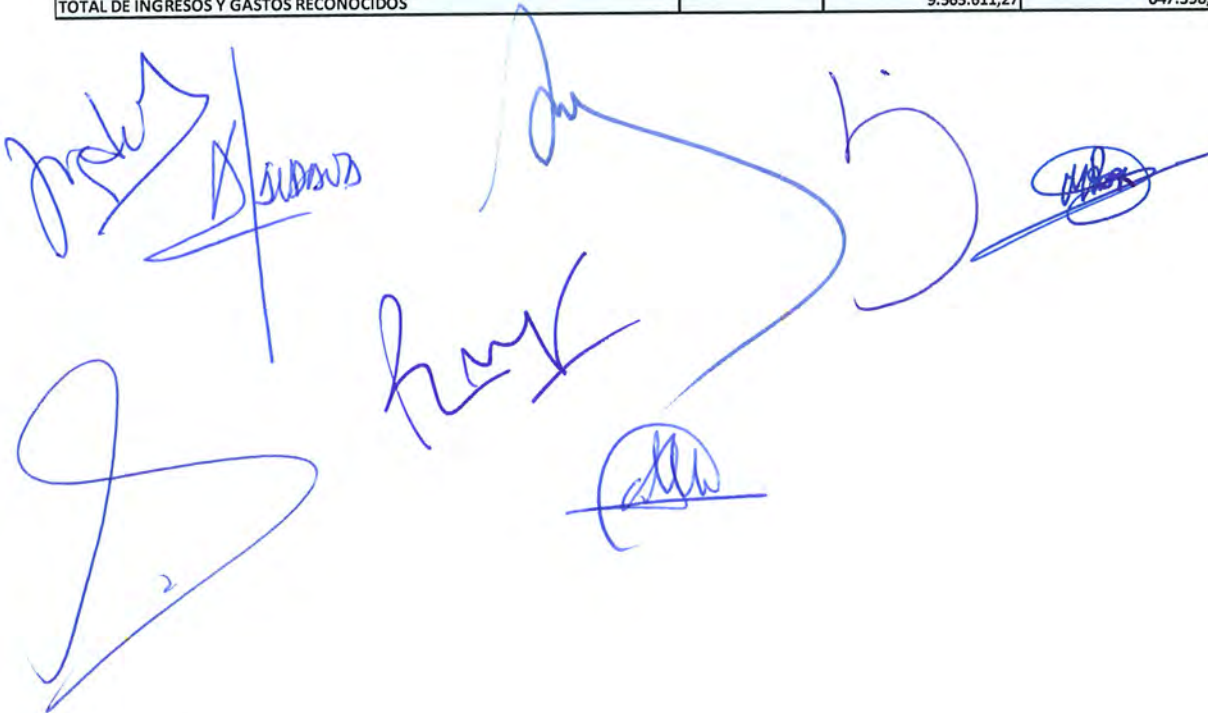
3

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

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2014	NOTAS de la MEMORIA	2014	2013
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		169.861,05	-3.096.283,26
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		11.031.725,99	5.359.443,54
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	-242.880,00
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		-33.095,18	-16.078,33
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		10.998.630,81	5.100.485,21
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		-1.609.709,69	-1.360.877,27
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		4.829,10	4.073,65
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.604.880,59	-1.356.803,62
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		9.563.611,27	647.398,33

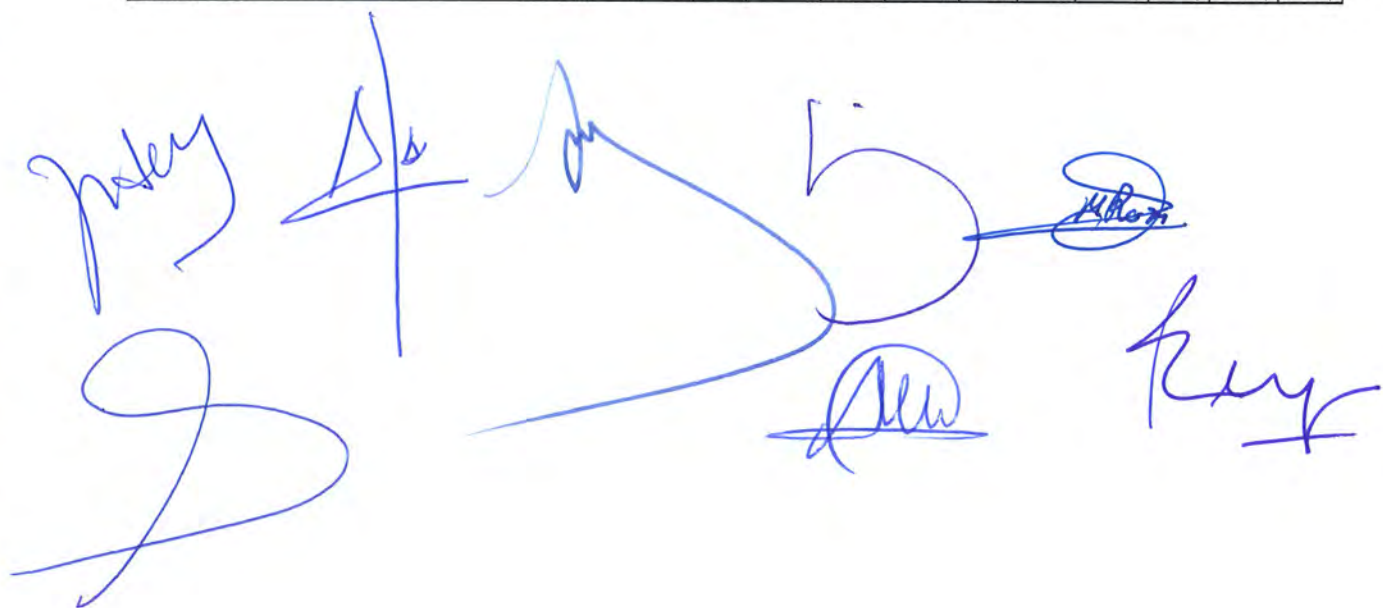
4



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO El 31/12/2014	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	ACCES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIO	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIÓN DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	NO EXIGIDO											
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	5.116.213,92	0,00	-125.794,59	0,00	0,00	0,00	54.480.550,75	62.070.552,98
I. Ajustes por cambios de criterio 2012 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2012 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2013	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	5.116.213,92	0,00	-125.794,59	0,00	0,00	0,00	54.480.550,75	62.070.552,98
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-242.880,00		-3.096.283,26				3.986.561,59	647.398,33
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													0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.747.539,33	0,00	-3.096.283,26	0,00	0,00	0,00	58.467.112,34	62.717.951,31
I. Ajustes por cambios de criterio 2013													0,00
II. Ajustes por errores 2013													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2014	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	4.747.539,33	0,00	-3.096.283,26	0,00	0,00	0,00	58.467.112,34	62.717.951,31
I. Total ingresos y gastos reconocidos								169.861,05				9.393.750,22	9.563.611,27
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.096.283,26	0,00	3.096.283,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones													0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	2.283.845,59	0,00	0,00	315.737,31	0,00	1.651.256,07	0,00	169.861,05	0,00	0,00	0,00	67.860.862,56	72.281.562,58

5



**Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2014**

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

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

Su objeto social es el siguiente:

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2014 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, especialmente lo establecido en el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Comparación de la información.

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2014, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

En relación con el ejercicio anterior, y en vistas a una mayor claridad se han readaptado las siguientes partidas del pasivo de 2013:

CUENTA CONTABLE	IMPORTE	SITUACION AÑO 2013	SITUACION EN ESTE EJERCICIO
5510	679.268,76	PASIVO C) III.5	PASIVO C) IV
4130	3.740.140,13	PASIVO C) V.3	PASIVO C) IV

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014, sin embargo, se ha procedido a adjudicar, mediante procedimiento negociado, las auditorías de los ejercicios 2014, 2015 y 2016. En este sentido, tanto las cuentas del ejercicio 2013 como las del 2014 se encuentran auditadas.

2.4. Empresa en funcionamiento.

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

En este sentido durante el año 2014 ha existido apoyo municipal, mediante la entrega de anticipos no presupuestarios, por importes de 170.000 euros para el pago de nóminas y de 2.500.000 euros para poder cancelar un préstamo hipotecario que manteníamos con Catalunya Banc correspondiente a la financiación de las loft de calle Lechugas y que ha provocado este año un resultado financiero positivo, sólo de esta operación de la quita bancaria, de 1.399.521,95 euros. También, el área de bienestar social anualmente nos está aportando una cantidad, este año de unos 150.000 euros, para el pago de rentas de inquilinos en especiales dificultades.

Asimismo, este año 2014, la Junta de Andalucía ha procedido a firmar Convenios para la concesión de subvenciones del 50% de las rentas de integración social y que suponen unos 270.000 euros anuales, habiéndose puesto al día en 2014 de las deudas anteriores.

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

ICO

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

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

Cabe reseñar, a este respecto, que las cuotas de los préstamos a los que van destinados dichas subsidiaciones han sido abonadas por esta entidad hasta 2011 inclusive, financiando así la parte que corresponde a la Junta de Andalucía. La situación hasta ahora del mercado inmobiliario, posibilitaba hacer frente a dichos pagos, con la utilización de fondos procedentes de promociones en venta y por la propia actividad de construcción de nuevas promociones. Sin embargo, la situación actual de falta de financiación de nuevas promociones, serías dificultades en la venta de las ya existentes, así como las bajas rentas que se aplican a este tipo de promociones de integración social y su índice de morosidad, hacen imposible el adelanto, por parte de esta entidad de las subsidiaciones de la Junta de Andalucía, que, por más, *hacían viable este tipo de actuaciones sociales*. Las consecuencias de dicho impago van desde perder las subsidiaciones hasta la ejecución de las hipotecas (con devolución de las ayudas recibidas) por parte de las entidades financieras.

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

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

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

10

PROMOCION	Nº PRESTAMO	SUBSIDIACIONES PENDIENTES DE COBRO DE LA JUNTA			DEUDA CON ICO					SALDO
		2013	2014	TOTAL	25-13	15-14	25-14	DEMORAS 31/12/14	TOTAL	
CERROFRUTO	06-07-0251-01-000		38.835,00	38.835,00	0,00	0,00	38.835,00	0,00	38.835,00	0,00
CERROFRUTO II	06-07-0251-03-000		149.328,34	149.328,34	0,00	74.664,17	74.491,28	1.765,58	150.921,03	-1.592,69
EL PORTAL	06-07-0251-02-000	31.431,80	61.365,14	92.796,94	31.431,68	30.682,57	30.682,57	2.191,85	94.988,67	-2.191,73
NUEVA 33-35	06-05-0251-03-000	24.598,54	24.598,55	49.197,09	0,00	0,00	5.162,74	0,00	5.162,74	44.034,35
UEK NAZARET	06-05-0251-02-000	118.373,80	118.373,81	236.747,61	0,00	75.942,13	90.362,13	650,14	166.954,40	69.793,21
BARRERA A3	06-05-0251-01-000	136.028,48	136.028,47	272.056,95	0,00	0,00	103.839,03	0,00	103.839,03	168.217,92
PICAD48	06-02-0251-03-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PICAD71	06-02-0251-07-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ABADES	06-02-0251-04-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MURILLO	06-02-0251-05-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CRUZ CANTO	06-04-0251-09-000	73.639,74	71.636,23	145.275,97	0,00	0,00	54.689,82	0,00	54.689,82	90.586,15
ALVAR FAÑEZ	06-04-0251-08-000	114.993,64	111.934,83	226.928,47	0,00	0,00	85.419,14	0,00	85.419,14	141.509,33
LOMOPARDO 2	06-04-0251-03-000	35.962,81	35.006,22	70.969,03	0,00	0,00	26.713,76	0,00	26.713,76	44.255,27
LIEBRE 11	06-04-0251-05-000	10.844,79	10.556,34	21.401,13	0,00	0,00	8.055,69	0,00	8.055,69	13.345,44
ZAHARA	06-04-0251-07-000	30.686,25	29.870,00	60.556,25	0,00	0,00	22.794,24	0,00	22.794,24	37.762,01
CRISTAL	06-04-0251-04-000	15.394,37	14.984,91	30.379,28	0,00	0,00	11.435,20	0,00	11.435,20	18.944,08
PALMA	06-04-0251-01-000	13.093,37	12.745,11	25.838,48	0,00	0,00	9.725,97	0,00	9.725,97	16.112,51
BARRERA 14	06-02-0251-06-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NUEVA 20	06-04-0251-02-000	15.854,21	15.432,51	31.286,72	0,00	0,00	11.776,77	0,00	11.776,77	19.509,95
BLANCO	06-02-0251-01-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBERTAD 108	06-02-0251-02-000			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
NUEVA 16	06-04-0251-06-000	5.325,43	5.183,79	10.509,22	0,00	0,00	3.955,82	0,00	3.955,82	6.553,40
ARMAS	06-06-0251-01-000			0,00	0,00	0,00	18.807,23	0,00	18.807,23	-18.807,23
		626.227,23	835.879,25	1.462.106,48	31.431,68	181.288,87	596.746,39	4.607,57	814.074,51	648.031,97

Caixabanc

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

Sin embargo, las exigencias de Cajasol al Ayuntamiento, obligaron a cancelar el préstamo al promotor para firmar un préstamo de suelo en julio de 2011, con vencimiento a 10 años y con pagos trimestrales de unos 60.000 euros. En este caso, tampoco existe contrapartida de ingresos para hacer frente a dicho pago. Actualmente se está en negociaciones para que el Ayuntamiento recupere el suelo haciéndose cargo de la deuda con Caixabanc, situación que está exigida por la entidad financiera y cuyo importe en mora desde julio de 2013 asciende a 348.840 euros y un cálculo de intereses de demora de 56.250 euros al cierre del ejercicio 2014.

Caja Duero

Con esta entidad tenemos una póliza de crédito, vencida desde julio de 2014, por importe de 800.000 euros y un cálculo de intereses de demora al tipo de contrato de 96.500 euros al 31 de diciembre de 2014. Estamos en conversaciones avanzadas con Unicaja, entidad que ha absorbido a Caja Duero, para poder renovar dicha póliza ofreciendo nuevas garantías hipotecarias.

11

Banco Sabadell

Asimismo, se está en conversaciones con Banco Sabadell para cancelar el préstamo que mantenemos con ellos, por importe de 3.000.000 de euros, a 31 de diciembre al corriente en el pago, mediante la entrega de diversos locales de EMUVIJESA, que la propia entidad tiene hipotecados, y con otras propiedades de EMUSUJESA o Ayuntamiento.

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

2.5. Agrupación de partidas.

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

2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.7. Cambios en criterios contables.

No se han producido cambios en los criterios contables. A 31 de diciembre de 2014 se ha procedido a traspasar a inversiones inmobiliarias el importe del coste de las existencias de las viviendas, inicialmente destinadas a la venta, y que actualmente se obtienen rentas de alquiler o se están ofreciendo en alquiler con opción de compra. Dicho traspaso de existencias a inversiones es inmobiliarias está motivado por que durante el último año no se ha ejercido ninguna opción de compra de las viviendas que se encuentran en dicho régimen.

2.8. Corrección de errores.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio, correspondientes a ejercicios anteriores.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Base de reparto	2014	2013
Cuenta de pérdidas y ganancias	169.861,05	-3.096.283,26
Total	169.861,05	-3.096.283,26

Aplicación	2014	2013
A remanente	169.861,05	-3.096.283,26
Total	169.861,05	-3.096.283,26

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

4.4. Arrendamientos.

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

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

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

4.5. Instrumentos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

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

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

4.5.1. Inversiones financieras a largo plazo

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

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

4.5.3. Pasivos financieros

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

4.5.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

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

4.5.5. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

4.6. Existencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Préstamos hipotecarios subrogables

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

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

4.8. Impuestos sobre beneficios.

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

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos.

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

Ingresos por ventas

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

- a) La Sociedad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Se presumirá que no se ha producido la citada transferencia, cuando el comprador posea el derecho de vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de recomprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.
- b) La empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni retiene el control efectivo de los mismos.

- c) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- d) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción, y
- e) Los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Ingresos por prestación de servicios

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

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

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

21

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

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

4.10. Provisiones y contingencias.

Provisiones para terminación de obras

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

Provisiones para pensiones y obligaciones similares

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

Pasivos contingentes

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

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

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

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

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

4.13. Subvenciones, donaciones y legados.

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

concedido y las de carácter no monetario por el valor razonable del bien recibido, ambos en el momento del reconocimiento.

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

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

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

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

Adicionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, al amparo del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, subvenciona, con cargo a sus presupuestos, al promotor de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler con una cantidad equivalente al 15% del precio de venta de las viviendas o 25% del precio si las viviendas en alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados. Si la suma del importe del préstamo cualificado para la promoción y de el importe recibido por este concepto excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo. Los importes concedidos por este tipo de subvenciones se registran con abono al epígrafe de subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas.

4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto

de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

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

	Euros				
	Saldo al 31/12/2012	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2013
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
Total coste	12.824.212	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			296.067
Total amortización acumulada	514.945	27.341	0	0	542.286
Total coste neto	12.309.267				5.716.869

Del detalle anterior del 2014, el valor de construcción y del terreno de los inmuebles, asciende a 1.133.333,17 euros y 113.421,88 euros, respectivamente.

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

Promoción	Anticipos totales	Detalle de anticipos		
		Suelo	Ant.suelo	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

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

	2014	2013
Instalaciones	38.301	38.301
Uillaje	266	266
Mobiliario y enseres	227.560	227.290
Equipos para proceso de información	78.846	78.846
Otro inmovilizado	7.827	7.827
	352.799	352.530

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

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

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Euros				Saldo al 31/12/2014
	Saldo al 31/12/2013	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	11.247.778		3.115.045	248.208	14.114.616
Construcciones	82.864.939		17.128.729	1.080.332	98.913.336
	0				0
Total coste	94.112.717	0	20.243.774	1.328.540	113.027.952
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	12.573.620	1.594.055		442.109	13.725.567
					0
Total amortización acumulada	12.573.620	1.594.055	0	442.109	13.725.567
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	3.984.128	172.178		997.292	3.159.014
Total correcciones de valor por deterioro	3.984.128	172.178	0	997.292	3.159.014
Total coste neto	77.554.969				96.143.371

	Euros				Saldo al 31/12/2013
	Saldo al 31/12/2012	Entradas o Dotaciones	Traspasos	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	3.984.129
Total correcciones de valor por deterioro	3.134.697	618.429	0	18.739	3.984.129
Total coste neto	61.949.130				77.554.968

Los traspasos provienen de existencias y corresponden al coste de las viviendas no vendidas de las promociones de Casas del Salado (9 viviendas), Calipso (135 viviendas), Dédalo (59 viviendas), Los Olivos (7 viviendas) y Torrecera (9 viviendas) que se están destinando al alquiler con opción de compra y cuya situación a 31 de diciembre es la siguiente:

- 9 viviendas alquiladas en Casas del Salado
- 9 viviendas alquiladas en Torrecera
- 102 viviendas alquiladas en Residencial Calipso
- 2 viviendas alquiladas en Los Olivos
- 17 viviendas alquiladas en Dédalo

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

Asimismo la Sociedad venía dotando una provisión anual para cubrir las posibles pérdidas a incurrir en relación con los contratos de alquiler con opción de compra a 10 años de la promoción de 28 viviendas en calle Lechuga. Dado que en este año se ha procedido a cambiar los contratos de alquiler y la opción de compra, para volverla a fijar en otros 10 años, se ha procedido a valorar, mediante tasación externa, las viviendas, lo que ha provocado una dotación de 11.125,95 euros más de la cifra que ya existía.

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

La Sociedad tiene cedido por un período inicial de 5 años renovables, determinados locales, viviendas y mobiliario sin contraprestación alguna, ascendiendo el valor de coste de dichos inmuebles a 2.587.171,94 euros (véase nota 8). A la finalización del período de cesión, algunas se han renovado tácitamente por el mismo período. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá reconocer en una partida de reservas las posibles pérdidas por deterioro. El importe que se desdotó durante al año 2010 fue de 1.803.909,8 euros. Asimismo, se ha procedido a hacer facturas de autoconsumo de servicios por el importe de la amortización, procediéndose al ingreso de la cuota de IVA que corresponde en Hacienda. En relación con dichos locales y en base a la tasación externa se han dotado este año 87.511,79 euros por diferencias de valoración actual.

Igualmente, la sociedad ha procedido a dotar 73.540,49 euros en relación a la reducción estimada en el valor de mercado de los 9 locales alquilados al Ayuntamiento en Forum Chapin, en aplicación de la tasación externa realizada este año.

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

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

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

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	PROV ACUM 1/1/14	DOTACION AÑO 2014	APLICACIÓN AÑO 14	VENTAS 2014	PROV ACUM 31/12/14
PROVISION INVERSIONES INMOBILIARIAS	ENTREGA VALLESEQ	3.317.071,40		110.861,19	886.430,57	2.319.779,64
	LOFT LECHUGA	126.842,40	11.125,95			137.968,35
	LOCALES FORUM DIPUTACION	386.539,16	73.540,49			460.079,65
	LOCALES PRECARIO	153.675,38	87.511,79			241.187,17
		3.984.128,34	172.178,23	110.861,19	886.430,57	3.159.014,81
DOTACION NETA			61.317,04			

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Promoción	Euros		Promoción	Euros	
	Solar	Construcción		Solar	Construcción
Justicia	27.917	326.455	Locales precario sin UUHH	231.423	2.085.698
Pozuelo	142.032	568.120	Palma	24.488	822.543
Barrera 29	114.421	464.256	Cristal	75.207	764.082
Barrera 30	141.562	569.396	Pavía	147.986	1.848.534
Barrera 52	247.256	993.889	Zahara	163.131	1.425.493
Liebre-Cañameros	60.648	236.156	Taxdirt	110.184	914.759
Nueva 16	11.419	299.331	Liebre	66.111	844.237
Libertad 108	703.184	2.923.757	La Rotonda III	210.838	1.546.302
Nueva 20	25.729	792.946	Lomopardo 2	73.221	1.547.611
Vallesequillo II	686.346	2.987.345	Curtidores-UUHH	18.219	175.061
Picadueñas 48	142.205	1.526.460	Locales Forum	131.200	1.151.162
Abades	131.580	898.444	Nueva 33-35	90.377	1.378.193
Murillo	73.233	754.865	Alvar fañez	581.845	4.922.253
Carrero Blanco	486.820	2.313.095	Cruz Canto	198.275	3.054.169
Picadueñas 71	265.503	2.435.275	San Juan de Dios	9.002	3.583.092
San Benito	349.952	3.368.180	Martinete	623.172	5.255.146
Barrera 14	78.294	450.050	Nazaret	611.199	5.475.009
Armas de Santiago	356.362	2.238.341	Loft Lechuga	760.090	4.722.507
Cerofruto II	1.391.607	7.477.673	Asunción	4.340	38.691
			Cerofruto	727.107	4.991.682
			El Portal	706.085	3.614.348
			Casas del Salado	546.056	3.165.454
			Torredera	51.145	639.838
			Calipso	1.522.840	8.474.686
			Los Olivos	28.978	593.419
			Dédalo	966.027	4.255.332
			Total	14.114.616	98.913.336
			Total costes		113.027.952

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 2015 y posteriores 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 anticipos" del "Inmovilizado material" (ver nota 5).

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

	Nº de Fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	1882	1746	136

30

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2014, 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 31/12/2014
	Saldo al 31/12/2013	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 31/12/2013
	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

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

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	4	25%

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

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZ SIMILAR

Arrendamientos operativos

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

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

- a) 127 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 Tío 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
- ll) 135 viviendas en Residencial Calipso
- mm) 59 viviendas en Residencial Dédalo
- nn) 9 viviendas en Torrequera
- oo) 33 viviendas en Casas del Salado
- pp) 7 viviendas en Los Olivos

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

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 652.408,52 euros, situándose la provisión acumulada actual en 1.978.208,23 euros. El criterio de dotación es mediante el análisis de todos los clientes con deuda vencida, y dotándose aquellos en los que es dudoso su cobro, y que no vienen pagando habitualmente, excluyendo los que tienen fianzas, garantías y ayudas de otras administraciones y aquellos que ya han firmado compromisos de pago.

33

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	PROV ACUM 1/1/14	DOTACION AÑO 2014	APLICACIÓN AÑO 14	PROV ACUM 31/12/14
PROVISION INSOLVENCIAS		1.325.799,71	1.978.208,23	1.325.799,71	1.978.208,23

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 2014 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	METROS	COSTE	OBRAS	ACTIVACION	MOBILIARIO	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-5	CENTRO NIÑOS DOWN	106.150	36.539,07				36.539,07
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-6	CENTRO NIÑOS DOWN	455.210	156.692,88				156.692,88
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-3	ASOCIACION GADITANA ESPÑA B'FIDA	93.000	51.897,68	1.447,93		4.043,08	57.388,69
VISTALEGRE	BARREIRA 29	1	ASOCIACION VECINOS EL MIRADOR	240.820	69.678,21		33.222,61		102.900,82
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	3B	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	77.030	26.030,07	26.285,80			52.315,87
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	71.600	24.195,16	22.881,80			47.076,96
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	5	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	71.600	24.195,16	15.762,49			39.957,65
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	6A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	61.000	20.613,20	15.762,49			36.375,69
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	6B	ASAMBLEA CRISTIANA	61.000	20.613,20				20.613,20
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	7A	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	122.710	41.466,32				41.466,32
OBISPO CRARDA. 2 Y 4	BARREIRA 30	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	56.700	19.160,13				19.160,13
TIO JJANE 2	BARREIRA 52	2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	70.500	21.348,92				21.348,92
TIO JJANE 2	BARREIRA 52	3	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	93.520	28.319,87				28.319,87
TIO JJANE 4	BARREIRA 52	2	ASOCIACION GADITANA DE ALZHEIMER	35.000	10.598,75	10.186,90			20.785,65
TIO JJANE 4	BARREIRA 52	3	ASOCIACION GADITANA DE ALZHEIMER	93.520	28.319,87	10.186,90			38.506,77
OBISPO CRARDA 6	BARREIRA 14	1	UNION RURAL	92.420	40.650,24				40.650,24
OBISPO CRARDA 6	BARREIRA 14	2	UNION RURAL	45.700	20.100,80				20.100,80
OBISPO CRARDA 6	BARREIRA 14	3	ASOCIACION JERELESGAY	45.700	20.100,80	5.226,57			25.327,37
OBISPO CRARDA 6	BARREIRA 14	4	ASOCIACION JERELESGAY	45.700	20.100,80	5.226,57			25.327,37
LA GRANJA	SIGLO XXI	6-1	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISTAD	51.900	31.114,75				31.114,75
LA GRANJA	SIGLO XXI	8-2	ASAMBLEA CRISTIANA	59.150	38.298,13				38.298,13
LA GRANJA	SIGLO XXI	9-2	ASAMBLEA CRISTIANA	53.900	35.191,43				35.191,43
LA GRANJA	SIGLO XXI	7	FACUA	54.500	34.075,83				34.075,83
BARBACANA	BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPANOLA CONTRA EL CANCER	104.020	123.510,53	43.836,72			167.347,25
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	150.065,51				150.065,51
BARBACANA	BARBACANA	1A	UPACE	108.300	129.367,97				129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	5A	UPACE	126.130	150.065,51				150.065,51
OROPESA	OROPESA	1 BAJA	DIRECCION GENERAL DE POLICIA	100.910	279.258,34				279.258,34
EUROPA	EUROPA	1	ASOC INMIGRANTES LATINOS EN ANDALUCIA	133.730	152.374,43	60.662,41			213.036,84
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOOR-PALOS BLANCOS	45.900	28.347,33				28.347,33
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOOR-PALOS BLANCOS	50.530	32.041,25				32.041,25
VISITACION	MANUEL MARIA	3F	ASOCIACION DE VEJERANOS DEL JEREZ, C.D.	36.180	21.933,78	7.642,14			29.575,92
VISITACION	MANUEL MARIA	3G	ASOCIACION DE VEJERANOS DEL JEREZ, C.D.	48.800	29.268,17	7.642,14			36.910,31
TOTAL CUENTA 2211,2				3.237.750	2.047.104,06	232.750,86	33.222,61	4.043,08	2.317.120,61
CURTIDORES		BAJA-1	UNION DE HERMANDADES	316.800	181.375,62	11.904,41			193.280,03
TOTAL CUENTA 2211,0099001				316.800	181.375,62	11.904,41	0,00	0,00	193.280,03
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -B -G	DESIGN A BIENESTAR SOCIAL	81,8	21.035,47		1.452,60		22.488,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -B -G	DESIGN A BIENESTAR SOCIAL	83,91	18.030,26		1.447,11		19.477,47
TOTAL CUENTA 2211,0042				175,710	39.065,79	0,00	2.899,79	0,00	41.965,58
MOBILIARIO			JEREZ		3.349,53				3.349,53
MOBILIARIO			JEREZ NORTE		9.498,08				9.498,08
MOBILIARIO			MANOS ABIERTAS		3.478,10				3.478,10
MOBILIARIO			UNION HERMANDADES		14.999,99				14.999,99
MOBILIARIO			JERELESGAY		3.480,00				3.480,00
TOTAL MOBILIARIO CEDIDO				0,000	34.805,70	0,00	0,00	0,00	34.805,70
TOTALES				3.730.260	2.302.351,17	244.655,27	36.122,40	4.043,08	2.587.171,92

Véase nota 6

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

ACTIVOS FINANCIEROS 2014							DISTRIBUCION POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CTOS OPERAC COMERC	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2015	2016	2017	2018	2019	RESTO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			38.805,64		38.805,64	0,00	2.376,49	2.388,45	2.400,66	2.413,11	29.226,93
	Otros activos financieros				271.952,32	271.952,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.952,32
						310.757,96						
Deudas comerciales no corrientes (nota 16)			45.506.705,17			45.506.705,17	0,00	2.431.657,70	2.423.275,38	2.287.769,59	2.154.980,15	36.209.022,35
Deudores comerciales y otros	Clientes		2.374.793,12			2.374.793,12	1.800.510,26	47.862,18	37.926,08	30.333,18	28.668,67	434.492,75
	Clientes, Grupo		489.467,79			489.467,79	489.467,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios		0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				16.540,59	16.540,59	16.540,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impuesto corriente				8.644,76	8.644,76	8.644,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admon		6.010.527,65			6.010.527,65	6.010.527,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						8.899.973,91						
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Efectivo		1.483.332,99				1.483.332,99	1.483.332,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACTIVOS FINANCIEROS 2013						
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CTOS OPERAC COMERC	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			41.158,90		41.158,90
	Otros activos financieros				241.779,84	241.779,84
						282.938,74
Deudas comerciales no corrientes			37.267.968,51			37.267.968,51
Deudores comerciales y otros	Clientes		2.117.552,66			2.117.552,66
	Clientes, Grupo		411.337,11			411.337,11
	Deudores varios		0,00			0,00
	Personal				17.806,15	17.806,15
	Activos por impuesto corriente				2.080,87	2.080,87
	Otros créditos de la Admon		6.451.856,17			6.451.856,17
						9.000.632,96
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros				200.000,00	200.000,00
Efectivo		2.079.255,76				2.079.255,76

9.2) Pasivos financieros.

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

PASIVOS FINANCIEROS 2014								
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS					
			2015	2016	2017	2018	2019	RESTO
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	76.114.049,46	0,00	4.143.055,93	4.363.816,01	4.150.396,46	4.070.188,48	59.386.592,58
	Otros pasivos financieros	901.886,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	901.886,17
		77.015.935,63						
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	7.521.273,35	7.521.273,35					0,00
	Otros pasivos financieros	801.445,06	801.445,06					0,00
		8.322.718,41						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00						0,00
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00
	Acreedores varios	662.046,81	662.046,81					0,00
	Otras deudas con las Admons	452.793,47	452.793,47					0,00
	Anticipos de clientes	123.474,67	123.474,67					0,00
	3.913.858,68							

PASIVOS FINANCIEROS 2013								
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS					
			2015	2016	2017	2018	2019	RESTO
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	83.203.081,21	0,00	4.132.466,00	4.401.909,00	4.628.298,00	4.211.937,00	65.828.471,21
	Otros pasivos financieros	888.846,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	888.846,44
		84.091.927,65						
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	7.554.620,30	7.554.620,30					0,00
	Otros pasivos financieros	598.333,70	598.333,70					0,00
		8.152.954,00						
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00	0,00					0,00
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00
	Acreedores varios	828.812,08	828.812,08					0,00
	Otras deudas con las Admons	470.589,54	470.589,54					0,00
	Anticipos de clientes	107.392,13	107.392,13					0,00
	4.082.337,48							

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	TIPO PRESTAMO	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2014	
NO SUBRRROGABLES	PRESTAMO CAM	B. SABADELL	HIPOTECARIO	2.507.429,59	361.095,60	2.868.525,19	
	CURTIDORES	CATALUNYA BANC	HIPOTECARIO	381.241,64	38.556,15	419.797,79	
	CURTIDORES 2	CATALUNYA BANC	HIPOTECARIO	403.599,57	43.632,40	447.231,97	
	BARRERA 29	BBVA	HIPOTECARIO	102.484,50	64.977,45	167.461,95	
	BARRERA 30	BBVA	HIPOTECARIO	117.437,62	66.761,34	184.198,96	
	BARRERA 52	BBVA	HIPOTECARIO	173.824,19	110.208,42	284.032,61	
	ARMAS SANTIAGO	ICO	HIPOTECARIO	1.297.590,30	80.432,28	1.378.022,58	
	NUEVA 16	ICO	HIPOTECARIO	175.312,31	3.950,45	179.262,76	
	LIBERTAD 108	ICO	HIPOTECARIO	780.101,23	203.380,18	983.481,41	
	BLANCO	ICO	HIPOTECARIO	523.839,81	136.570,25	660.410,06	
	NUEVA 20	ICO	HIPOTECARIO	521.917,67	11.760,81	533.678,48	
	ABADES	ICO	HIPOTECARIO	465.821,84	39.770,42	505.592,26	
	MURILLO	ICO	HIPOTECARIO	397.148,05	33.907,29	431.055,34	
	PICADUENAS 71	ICO	HIPOTECARIO	1.327.863,18	97.443,10	1.425.306,28	
	PICADUENAS 48	ICO	HIPOTECARIO	840.493,89	71.758,76	912.252,65	
	BARRERA 14	ICO	HIPOTECARIO	254.200,25	18.654,06	272.854,31	
	PALMA	ICO	HIPOTECARIO	431.031,38	9.712,79	440.744,17	
	CRISTAL	ICO	HIPOTECARIO	506.779,96	11.419,70	518.199,66	
	PAVIA	UNICAJA	HIPOTECARIO	1.033.356,29	57.836,22	1.091.192,51	
	ZAHARA	ICO	HIPOTECARIO	1.010.185,08	22.763,35	1.032.948,43	
	TAXDIRT	UNICAJA	HIPOTECARIO	590.519,57	32.370,67	622.890,24	
	VALLESEQUILLO II	BBVA	HIPOTECARIO	0,00	51.691,19	51.691,19	
	LIEBRE	ICO	HIPOTECARIO	357.008,47	8.044,77	365.053,24	
	LA ROTONDA III	UNICAJA	HIPOTECARIO	1.179.432,86	54.330,50	1.233.763,36	
	LOMOPARDO II	ICO	HIPOTECARIO	1.183.888,61	26.677,55	1.210.566,16	
	LOCALES FORUM	BANKIA	HIPOTECARIO	380.000,04	189.999,96	570.000,00	
	NUEVA 33-35	ICO	HIPOTECARIO	1.086.762,22	36.879,91	1.123.642,13	
	ALVAR FANEZ	ICO	HIPOTECARIO	3.785.567,41	85.303,36	3.870.870,77	
	CRUZ DEL CANTO	ICO	HIPOTECARIO	2.423.719,53	108.437,97	2.532.157,50	
	SAN JUAN DE DIOS	CATALUNYA BANC	HIPOTECARIO	2.381.248,30	113.494,77	2.494.743,07	
	BARRERA A3-A4	ICO	HIPOTECARIO	6.117.214,60	201.127,83	6.318.342,43	
	UEK NAZARET	ICO	HIPOTECARIO	5.323.282,39	175.024,15	5.498.306,54	
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	HIPOTECARIO	196.412,20	3.587,80	200.000,00	
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	HIPOTECARIO	230.000,00		230.000,00	
	CERROFRUTO	ICO	HIPOTECARIO	5.610.291,78	197.621,68	5.807.913,46	
	EL PORTAL	ICO	HIPOTECARIO	3.844.498,78	138.053,35	3.982.552,13	
	CERROFRUTO II	ICO	HIPOTECARIO	9.439.190,20	329.289,67	9.768.479,87	
	POLIZAS CREDITO		NO HIPOTECARIO		1.311.702,70	1.311.702,70	
	TOTALES				57.380.695,31	4.548.228,85	61.928.924,16
	SUBRRROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	HIPOTECARIO	353.051,89	12.030,87	365.082,76
NEREIDA		CATALUNYA BANC	HIPOTECARIO	262.745,31	10.779,97	273.525,28	
CALIPSO		UNICAJA	HIPOTECARIO	8.453.632,09		8.453.632,09	
DÉDALO-LA MILAGROSA		CAIXABANC	HIPOTECARIO	4.979.630,40	54.846,19	5.034.476,59	
TORRECERA 3		UNICAJA	HIPOTECARIO	405.407,22	14.207,66	419.614,88	
LOFT CANTON		BMN	HIPOTECARIO	154.962,19	4.719,29	159.681,48	
ESTELLA F1-G1		BANKIA	HIPOTECARIO	2.984.167,06	89.954,62	3.074.121,68	
TOTALES				17.593.596,16	186.538,60	17.780.134,76	
SOLARES	PAGO PERCEBA	BANKIA	HIPOTECARIO		1.148.615,37	1.148.615,37	
	POZOALBERO	CAIXABANC	HIPOTECARIO	1.139.757,99	394.256,75	1.534.014,74	
	TOTALES			1.139.757,99	1.542.872,12	2.682.630,11	
TOTALES				76.114.049,46	6.277.639,57	82.391.689,03	
INTERESES DEVENGADOS				429.559,27			
VENCIMIENTOS PENDIENTES ICO				814.074,51 (véase nota 2,4)			
TOTAL DEUDA CORTO PLAZO				7.521.273,35			
TOTAL DEUDA LARGO PLAZO				76.114.049,46			
TOTAL DEUDA ENTIDADES DE CREDITO				83.635.322,81			

37

A excepción de las pólizas de crédito (salvo la de Caja Duero que también tiene garantía hipotecaria), 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 2014 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 2014 ha ascendido a:

Intereses activados.....	0 euros
Intereses no activados....	2.472.288,80 euros
TOTAL.....	2.472.288,80 euros

9.3 *Empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

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

10. FONDOS PROPIOS

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

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

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

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

11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

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

nota 6

	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
Anticipo a proveedores	0	437.047				437.047
	35.600.414	-550.077	0	204.386	0	35.254.723

39

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

PROMOCION	2014-P.A.DQ	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
SOLARES			
Luis Isasi	35.284		
Valdeajuelo- El Retiro	698.976	91.681	636.629
Bodega Cristal	756.934	2.404	285.696
Pozoalbero	3.268.588	394.257	1.139.758
Pago Percebá	2.425.691	1.148.615	
SOLARES	7.185.470	1.636.957	2.062.083

PROMOCION	2014-P.A.DQ	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
INVERSIONES EN OBRAS			
De ciclo largo			
Peirón 2G1	272.550		
Cañada Feria	177.666		
Obras en curso-ciclo largo	450.217	0	0
De ciclo corto			
Obras en curso-ciclo corto	0	0	0
OBRAS EN CURSO	450.217	0	0

PROMOCION	2014-P.A.DQ	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
OBRAS TERMINADAS			
Barrera 29-garages	440.698		
Barrera 29-Trasteros	31.640		
Barrera 30-Locales	15.163		
Barrera 52-Garages	313.948	55.005	381.952
Barrera 52-Locales	4.921		
Acebuche-Trasteros	1.159		
Barrera 14-Locales	40.641		
Los Olivos-viviendas	0		
Los Olivos-Locales	340.582		
Aire-Local	185.828		
Ferrocarril-Local	127.237		
Zahara-Locales	214.545		
Taxdrit-Garages	15.638		
Peones-Locales	108.999		
Barbacana-Locales	124.255		
Antares I-Trasteros	3.694		
Jardin de Vesta-Locales	369.682	126.404	
Europa-Locales	522.172	42.644	296.122
Lomopardo2-Garages	144.780		
Forum-Garages	54.947		
Forum-Locales	1.275.983	190.000	380.000
Oropesa-Locales	74.889		
Casas Flores-Garages	30.572		
Casas Flores-Locales	144.095		
Martínez-Locales	442.400	32.599	226.368
Nereida-Viviendas	333.262	10.780	273.525
Nereida-Locales	1.040.038	335.665	
Nereida-Garages	58.375		
Calipso-Viviendas	0		
Calipso-Garages	316.655		
Calipso-Locales	388.243		
Dédalo-Viviendas	0		
Dédalo-Garages	50.473		
Dédalo-Locales	682.670	337.931	
Torrececa3-Viviendas	0		
Loft Cantón-Viviendas	218.479	4.719	154.962
Casas Salado-Viviendas	0		
Casas Salado-Garages	16.668		
Locales Cerrofruto II	84.842		
OBRAS TERMINADAS	8.216.374	1.135.748	1.712.929

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

A 31 de diciembre de 2014, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores, en concreto los préstamos de las viviendas de Nereida (273.525,28 euros, de los que figuran a corto plazo los vencimientos de 2015 por importe de 10.779,97 euros) y una vivienda en Loft Puerta de Rota (159.681,48 euros, de los que figuran a corto plazo los vencimientos de 2015 por importe de 4.719,29 euros). El resto de los préstamos sobre existencias corresponden a préstamos con garantía hipotecaria de diversas entidades y que figuran en el cuadro anterior. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio asciende a, aproximadamente 20.795.515,53 euros, de los cuales en existencias sólo figuran 551.741,07 euros y el resto se ha traspasado a inversiones inmobiliarias, figurando en el pasivo según la exigibilidad de corto o largo plazo el importe de los préstamos vivos.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio asciende a 0 euros, ascendiendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 646.124,18 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 valoración efectuada por un tasador externo:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/14	DOTACION AÑO 2014	APLICACIÓN AÑO 14	VENTAS 2014	PROV ACUM 31/12/14
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION EXISTENCIAS	PRECIO GARAG BARRERA29	6930,0	7930,0011	3950,0011000	54.579,60	23.067,23			77.646,83
	PRECIO GARAG BARRERA30	693,0	7930,0012	3950,0012000	0,00				0,00
	PRECIO GARAG BARRERA52	6930,0	7930,0013	3950,0013000	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES BARRERA14	6930,0	7930,0080	3950,0080000	3.681,45		970,20		2.711,25
	PRECIO LOCALES OLIVOS	6930,0	7930,0083	3950,0083000	32.805,82	44.238,50			77.044,32
	PRECIO LOCALES FERROCARR	6930,0	7930,0075	3950,0075000	31.261,63	13.334,37			44.596,00
	PRECIO LOCALES ZAHARA	6930,0	7930,0076	3950,0076000	97.808,76		18.094,08		79.714,68
	PRECIO GARAG TAXDIRT	6930,0	7930,0077	3950,0077000	5.888,87	811,87			6.700,74
	PRECIO LOCALES PEONES	6930,0	7930,0081	3950,0081000	20.502,17				20.502,17
	PRECIO LOCALES BARBACAN	6930,0	7930,0082	3950,0082000	30.637,37	3.172,61			33.809,98
	PRECIO TRASTERO ANTARES	6930,0	7930,0085	3950,0085000	0,00		93,91		93,91
	PRECIO LOCALES VESTA	6930,0	7930,0092	3950,0092000	148.065,54	7.510,32			155.575,86
	PRECIO LOCALES EUROPA	6930,0	7930,0095	3950,0095000	52.378,93		19.255,44		33.123,49
	PRECIO GARAGES LOMQP2	6930,0	7930,0097	3950,0097000	88.800,24		1.343,52		87.456,72
	PRECIO LOCALES FORUM	6930,0	7930,0104	3950,0104000	243.516,31	60.785,95			304.302,26
	PRECIO GARAGES FORUM	6930,0	7930,0104	3950,0104001	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES OROPESA	6930,0	7930,0112	3950,0112000	0,00	14.668,25			14.668,25
	PRECIO LOCAL CASAS FLORE	6930,0	7930,0114	3950,0114000	0,00	43.750,00			43.750,00
	PRECIO GARAGES CASAS FLC	6930,0	7930,0114	3950,0114001	0,00	5.121,74			5.121,74
	PRECIO LOCALES MARTINETE	6930,0	7930,0124	3950,0124000	113.847,49	3.371,13			117.218,62
	PRECIO LOCALES NEREIDA	6930,0	7930,0126	3950,0126000	238.292,52		18.700,22		219.592,30
	PRECIO GARAGES NEREIDA	6930,0	7930,0126	3950,0126001	24.205,30		3.744,08		20.461,22
	PRECIO GARAGES CALIPSO	6930,0	7930,0129	3950,0129000	132.444,82		17.570,80		114.874,02
	PRECIO LOCALES DEDALO	6930,0	7930,0130	3950,0130000	58.371,14		17.531,63		40.839,51
	PRECIO GARAGES DEDALO	6930,0	7930,0130	3950,0130001	2.364,77	3.683,35			6.048,12
					1.378.452,73	223.610,13	97.209,87	0,00	1.505.852,89

41

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos se han valorado por tasador siguiendo el criterio técnico de valor de comparación o de reposición, resultando lo recogido en el cuadro siguiente:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/14	DOTACION AÑO 2014	APLICACIÓN AÑO 14	VENTAS 2014	PROV ACUM 31/12/14
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION SOLARES	SOLAR EL RETIRO	6930,0	7930,0117	3910,0117000	0,00	5.406,69			5.406,69
	SOLAR POZOALBERO	6930,0	7930,0152	3910,0152000	0,00	29.175,68			29.175,68
	SOLAR PAGO PERCEBA	6930,0	7930,0155	3910,0155000	0,00	22.766,34			22.766,34
					0,00	57.348,71	0,00	0,00	57.348,71

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

Promoción	Importe	
	Contrato de compra-venta	Reserva
BARRERA 29	6.000	
BARRERA 52		
CALIPSO		
DEDALO		
TORRECERA 3		
CASAS SALADO		120.000
	6.000	120.000

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		
	2014			2013		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	169.861,05			-3.096.283,26		
Impuesto sobre sociedades	1.915,17		1.915,17		5.187,13	-5.187,13
Gastos financieros no deducibles	277.106,94		277.106,94	1.311.930,08		1.311.930,08
Amortizaciones no deducibles			0,00	460.299,88		460.299,88
Diferencias permanentes	189.505,91		189.505,91	60.498,03		60.498,03
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		638.389,07	-638.389,07			0,00
Base imponible (resultado fiscal)	0,00			-1.268.742,40		

42

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2014:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido			
		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	1.915,17		7.190,87		
_ 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					

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 abreviadas tomadas en su conjunto.

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

AÑO	BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE COMPENSADA	BASE IMPONIBLE PTE COMPENSAR	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4745)	CTOS A COMPENSAR (4745) ACUMUL	LIMIT AMORTIZ CONTABLE	LIMIT AMORTIZ CONTABLE COMPENSADA	LIMIT AMORTIZ CONTABLE PTE COMPENS	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4746)	CTOS A COMPENSAR (4746) ACUMUL
2009	-276.792,04		-276.792,04	30,00%	1,00%	830,38	830,38							
2010	-1.613.193,56		-1.889.985,60	30,00%	1,00%	4.839,58	5.669,96							
2011		109.597,00	-1.780.388,60	30,00%	1,00%	-328,79	5.341,17							
2012		1.005.569,66	-774.818,94	30,00%	1,00%	-3.016,71	2.324,46							
2013	-2.280.526,65		-3.035.345,59	30,00%	1,00%	6.781,58	9.106,04	-460.299,88		-460.299,88	30,00%	1,00%	1.380,90	1.380,90
2014		638.389,07	-2.396.956,52	30,00%	1,00%	-1.915,17	7.190,87	0,00		-460.299,88	30,00%	1,00%	0,00	1.380,90

13. INGRESOS Y GASTOS

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

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

CARGAS SOCIALES	2014	2013
Seguridad social a cargo de la empresa	-263.897,19	-308.641,68
Otros gastos sociales	-18.055,46	-19.833,99
TOTAL	-281.952,65	-328.475,67

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

OTROS RESULTADOS	2014	2013
Gastos excepcionales	-13.871,71	-12.654,43
Ingresos excepcionales	1.320,64	444.265,22
Saldo retenciones contratos de Venta	-21.177,79	-5.262,58
TOTAL	-33.728,86	426.348,21

En relación con los ingresos financieros, se recoge una partida de 1.399.521,95 euros correspondiente al beneficio en la quita realizada por Catalunyaabanc por la cancelación total del préstamo al promotor que manteníamos en las 28 viviendas de renta libre de calle Lechugas, actualmente destinadas al alquiler con opción de compra.

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2014	2013
Servicios exteriores	-1.244.766,90	-1.156.017,10
Tributos	-593.413,50	-720.611,71
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-454.327,13	656.419,40
TOTAL	-2.292.507,53	-1.220.209,41

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2013 y 2014 son los siguientes:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013					352.833	352.833
(+) Dotaciones						0
(-) Aplicaciones					-198.081	-198.081
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)						
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo						
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014					154.752	154.752

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	127.889,58
TOTAL	154.751,28

Pasivos contingentes. Con fecha 18 de septiembre de 2014 se recibió, por parte de EMUVIJESA, liquidación por impuesto de actos jurídicos documentados, de importe 247.580,29 euros más 51.957,95 euros de intereses de demora, por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía. Dicha reclamación corresponde al impuesto devengado por escritura de préstamo de la promoción de 144 VPO en Pozoalbero de fecha 25 de marzo de 2010. Dicha liquidación se presentó exenta al ser su destino la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, debido a la imposibilidad de llevar a cabo dicha promoción, y ante la renuncia de la sociedad a dicho préstamo, la Agencia Tributaria considera que, transcurrido el plazo legal para justificar la exención por VPO, corresponde la liquidación de dicho impuesto. Contra dicha liquidación la empresa interpuso el 26 de noviembre de 2014 un recurso al Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, entendiéndose que la no realización de las obras por fuerza mayor es motivo para la anulación de dicha liquidación. En este sentido, la Dirección de la empresa opta por no dotar provisión alguna debido a las posibilidades ciertas de ganar dicho pleito.

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

	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	1.286.428	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
Imputación subv carácter financ			1.021.131	1.021.131
Subvenciones de explotación:				
Subvención rentas integración social			57.128	57.128

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

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

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

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

Por su parte las subsidiaciones correspondientes a intereses se reconocen e imputan a resultados en el ejercicio en el que se devengan los intereses que subsidian.

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

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

- Calle Nueva 16, anualidades de 2007 a 2013, por importe de 7.623,20 euros
- Calle Nueva 20, anualidad de 2013, por importe de 5.913,36 euros
- Calle Cristal, anualidad de 2013, por importe de 3.830,04 euros
- Calle Zahara, anualidades de 2006 a 2013, por importe de 51.764,70 euros
- Calle Nueva 33-35, anualidades de 2011 a 2013, por importe de 22.309,20 euros
- Calle Alvar Fañez, anualidades de 2007 a 2013, por importe de 187.280,85 euros
- Calle Cruz del Canto, anualidades de 2007 a 2013, por importe de 98.534,00 euros
- San Juan de Dios, anualidades de 2006 a 2013, por importe de 110.670 euros
- Residencial Martinete, anualidades de 2011 a 2013, por importe 106.189,05 euros
- Nazaret, anualidades de 2012 y 2013, por importe de 68.815,55 euros

-Cerrofruto I, anualidades de 2011 a 2013, por importe de 80.936,94 euros

-El Portal, anualidades de 2012 y 2013, por importe de 42.695,48 euros

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

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

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

	2014	2013
Importe a cobrar a l/p (nota 9.1)	45.506.705	37.267.969
Importe a cobrar a c/p	5.709.312	6.047.186
	<u>51.216.017</u>	<u>43.315.155</u>

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

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

El detalle de saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

ENTIDAD	SALDOS DEUDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2013	31/12/2014
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.II.6	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.III.2	411.337,11	489.467,79
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.IV.2	652.812,25	810.702,45
		1.501.196,44	1.737.217,32

ENTIDAD	SALDOS ACREEDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2013	31/12/2014
Jesytel	PASIVO C) IV	121.673,40	
Jecomusa		152.557,34	
Patronato de vvdas		86.836,14	84.872,26
Ayuntamiento de Jerez		8.242.511,99	9.165.738,07
		8.603.578,87	9.250.610,33
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) V.2	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO B) III	0,00	2.500.000,00
		11.279.122,60	14.426.154,06

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

Transacciones con entidades vinculadas:

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2014,

- Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera:

- Alquiler de cuatro viviendas en calle Liebre por importe de 4.141,44 Euros (sin IVA).
- Compra de solares. Durante el ejercicio no se ha adquirido ningún solar.
- Alquiler de local de calle Pozuelo: 32.004 Euros (sin IVA)
- Alquiler de 9 locales en Forum Chapín: 108.000 Euros (sin IVA)

En el año 2013, se reconoció 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.

Remuneración miembros del Órgano de Administración:

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido durante el ejercicio 2014 ni el anterior sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase.

18. OTRA INFORMACIÓN

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

51

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente			0
Director	1		1
Jefe de departamento	1		1
Jefe de Unidad	5		5
Técnico superior	2	1	3
Técnico medio	1	2	3
Administrativo	5	4	9
	15	7	22

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2014 por categorías y sexo es el siguiente:

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

Durante 2014 se procedió al despido por causas económicas de dos trabajadores.

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

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

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

Los honorarios relativos a servicios de auditoría del ejercicio 2014 y 2013, ascendieron a 8.900 euros y 11.850 euros respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	2014	2013
Ventas de inmuebles	132.611	0
Arrendamientos de inmuebles	3.617.484	3.344.647
Ingresos por prestaciones de servicios	34.605	51.308
TOTAL	3.784.699	3.395.955

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

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

En aplicación de la norma tercera de la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, se aporta el siguiente cuadro, teniendo en cuenta que el plazo máximo de pago, para 2014 es de 60 días, a partir de los contratos firmados desde la entrada en vigor de la aplicación de la ley :

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance					
	SOLO FRAS 2014		2014		2013	
	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	627.365,10	76,18%	658.153,02	61,81%	9.136.567,14	89,06%
Resto	196.169,24	23,82%	406.722,52	38,19%	1.122.602,52	10,94%
Total pagos del ejercicio	823.534,34	100,00%	1.064.875,54	100,00%	10.259.169,66	100,00%
PMPE (Plazo medio ponderado excedido)	95,53		178,4		122,57	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	48.472,51		562.558,68		450.878,62	

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 4 de marzo de 2015 se celebraron los Consejos de Administración de EMUVIJESA y de EMUSUJESA en los que se acordó instar a la Junta General para la no realización de la fusión entre ambas sociedades que fue aprobada en 2014.

Con fecha 20 de marzo de 2015 se aprobó en Pleno extraordinario el desistimiento de dicha fusión.

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 abreviadas y el Informe de Gestión de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014, en cumplimiento de la legislación vigente.



Dña. María José García-Pelayo Jurado
Presidenta



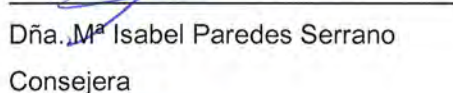
D. Antonio Saldaña Moreno
Vicepresidente



D. Enrique Espinosa de la Calle
Consejero



D. Agustín Muñoz Martín
Consejero



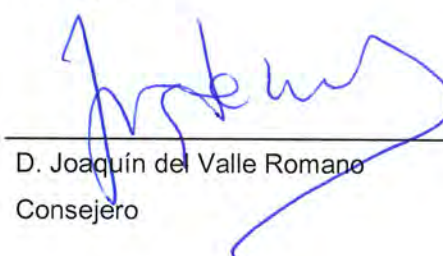
Dña. M^a Isabel Paredes Serrano
Consejera



D. José Manuel Jiménez Gutiérrez
Consejero



D. Manuel Rosa Prado
Consejero



D. Joaquín del Valle Romano
Consejero

Dña. Ainhoa Gil Cruz
Consejera

