



emuvijesa

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
DE
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)
AL
31 DE DICIEMBRE DE 2017

1

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

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016	PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		135.072.571,62	139.083.778,01	A) PATRIMONIO NETO		66.694.420,61	67.683.255,32
II. Inmovilizado material	nota 5	5.620.358,14	5.642.516,18	A-1) Fondos propios	nota 10	3.593.573,43	2.972.996,95
1. Terrenos y construcciones		909.869,49	932.536,16	I. Capital		2.283.845,59	2.283.845,59
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.881,62	5.372,99	1. Capital escriturado		2.283.845,59	2.283.845,59
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.704.607,03	4.704.607,03	III. Reservas		245.067,07	256.649,24
III. Inversiones inmobiliarias	nota 6	90.798.597,04	92.398.902,56	1. Legal y estatutarias		488.262,65	488.262,65
2. Construcciones		90.798.597,04	92.398.902,56	2. Otras reservas		-243.195,58	-231.613,41
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	314.146,60	318.465,08	V. Resultados de ejercicios anteriores		432.502,12	-221.022,75
2. Créditos a empresas		31.675,94	34.064,39	1. Remanente		1.821.117,12	1.821.117,12
5. Otros activos financieros		282.470,66	284.400,69	2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-1.388.615,00	-2.042.139,87
VI. Activos por impuesto diferido		8.022,92	9.592,27	VII. Resultado del ejercicio		632.158,65	653.524,87
VII. Deudas comerciales no corrientes	nota 9	38.331.446,92	40.714.301,92	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	63.100.847,18	64.710.258,37
B) ACTIVO CORRIENTE		25.451.579,58	27.722.394,84	B) PASIVO NO CORRIENTE		72.497.465,55	76.494.633,93
II. Existencias	nota 11	14.025.221,61	14.264.046,19	I. Provisiones a largo plazo	nota 14	336.068,52	326.784,26
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		6.889.759,08	6.889.759,08	4. Otras provisiones		336.068,52	326.784,26
3. Productos en curso		450.216,55	450.216,55	II. Deudas a largo plazo	nota 9	66.490.476,70	70.492.895,75
a) De ciclo largo de producción		450.216,55	450.216,55	2. Deudas con entidades de crédito		65.618.523,07	69.609.572,72
b) De ciclo corto de producción		0,00	0,00	5. Otros pasivos financieros		871.953,63	883.323,03
4. Productos terminados		6.248.198,90	6.487.023,48	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	5.512.765,14	5.512.765,14
a) De ciclo largo de producción		6.248.198,90	6.487.023,48	IV. Pasivos por impuesto diferido		158.155,19	162.188,78
b) De ciclo corto de producción		6.248.198,90	6.487.023,48	C) PASIVO CORRIENTE		21.332.265,04	22.628.283,60
6. Anticipos a proveedores		437.047,08	437.047,08	II. Provisiones a corto plazo	nota 14	26.861,70	26.861,70
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	8.038.538,98	9.179.499,88	2. Otras provisiones		26.861,70	26.861,70
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.433.621,30	2.340.305,34	III. Deudas a corto plazo	nota 9	8.729.653,68	10.682.278,93
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		463.161,42	493.494,87	2. Deudas con entidades de crédito		7.991.037,28	10.012.641,46
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		1.970.459,88	1.846.810,47	5. Otros pasivos financieros		738.616,40	669.637,47
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	484.112,23	456.684,11	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	9.482.551,52	8.219.417,25
3. Deudores varios		2.249,39		V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	3.093.198,14	3.699.725,72
4. Personal		6.179,33	14.781,60	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
5. Activos por impuesto corriente		1.853,53	519,28	3. Acreedores varios		283.903,36	524.754,88
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		5.110.523,20	6.367.209,55	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		88.254,41	453.930,47
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	1.697.334,00	2.607.845,50	7. Anticipos de clientes		45.496,64	45.496,64
2. Créditos a empresas		1.697.334,00	2.607.845,50	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE Y PASIVO		93.829.931,09	97.113.267,86
VI. Periodificaciones a corto plazo		15.720,32	38.700,98	TOTAL ACTIVO		160.524.151,20	166.806.172,85
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 9	1.674.764,67	1.632.302,29				
1. Tesorería		1.674.764,67	1.632.302,29				

2



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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (euros)

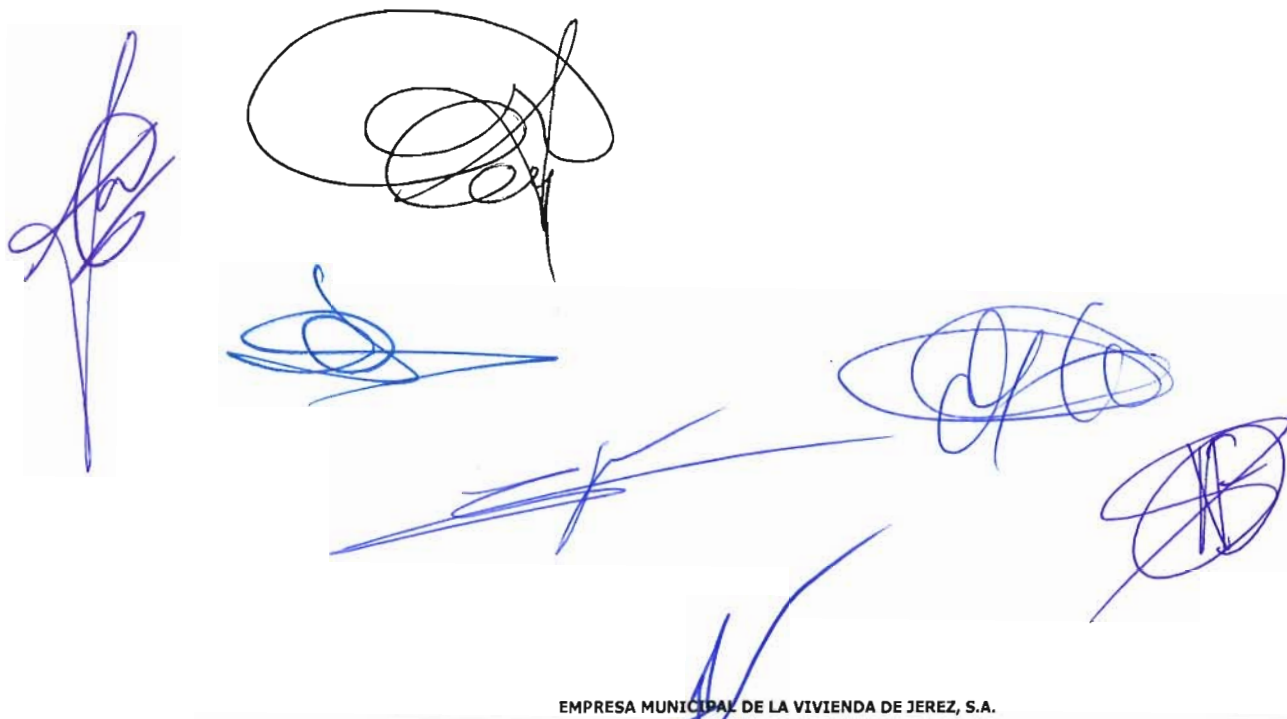
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	3.762.688,53	3.855.305,47
a) Ventas		123.795,16	111.947,00
b) Prestaciones de servicios		3.638.893,37	3.743.358,47
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-257.232,35	-186.790,52
4. Aprovisionamientos		0,00	-164.294,03
a) Consumo de mercaderías			
c) Trabajos realizados por otras empresas			-164.294,03
5. Otros Ingresos de explotación		1.716.163,90	2.286.273,56
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			75,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	1.716.163,90	2.286.198,56
6. Gastos de personal		-1.185.253,86	-1.207.608,29
a) Sueldos, salarios y asimilados		-926.401,80	-928.952,61
b) Cargas sociales	nota 13	-258.852,06	-278.655,68
7. Otros gastos de explotación	nota 13	-2.759.111,95	-2.639.558,09
a) Servicios exteriores		-1.210.434,41	-1.094.288,10
b) Tributos		-659.257,30	-639.541,81
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-889.420,24	-905.728,18
8. Amortización del inmovilizado	nota 5,6,7	-1.836.247,78	-1.832.893,97
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.613.444,78	1.613.444,78
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-18.539,08	-178.282,79
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	-14.830,98	-156.572,11
b) Resultados por enajenaciones y otras		-3.708,10	-21.710,68
13. Otros resultados	nota 13	62.834,40	-16.325,30
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		1.098.746,59	1.529.270,82
14. Ingresos financieros		711.305,71	970.832,79
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		18.811,12	17.382,13
b2) De terceros		18.811,12	17.382,13
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	692.494,59	953.450,66
15. Gastos financieros		-1.176.324,30	-1.845.153,14
b) Por deudas con terceros		-1.176.324,30	-1.845.153,14
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-465.018,59	-874.320,35
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		633.728,00	654.950,47
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	-1.569,35	-1.425,60
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		632.158,65	653.524,87
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones Interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	nota 3	632.158,65	653.524,87

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 31/12/2017	NOTAS de la MEMORIA	2017	2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		632.158,65	653.524,87
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			33.534,70
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-11.582,17	
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			19.852,77
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-11.582,17	53.387,47
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		-1.613.444,78	-1.613.444,78
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		4.033,59	4.033,62
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.609.411,19	-1.609.411,16
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-988.834,71	-902.498,82

4



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



ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO El 31/12/2017	CAPITAL		PRIMA DE EMISION	RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SURTIENDES DONACIONES Y LEGADOS RECIDIOS	TOTAL
	ESCRITURADO	NO EJERCIDO											
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,24	0,00	1.821.117,12	0,00	-2.042.139,87	0,00	0,00	0,00	66.266.282,06	68.585.754,14
I. Ajustes por cambios de criterio 2015 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2015 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,24	0,00	1.821.117,12	0,00	-2.042.139,87	0,00	0,00	0,00	66.266.282,06	68.585.754,14
I. Total ingresos y gastos reconocidos								653.524,87				-1.556.023,69	-902.498,82
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.042.139,87	0,00	2.042.139,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones													0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,24	0,00	-221.022,75	0,00	653.524,87	0,00	0,00	0,00	64.710.258,37	67.683.255,32
I. Ajustes por cambios de criterio 2016													0,00
II. Ajustes por errores 2016													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	2.283.845,59	0,00	0,00	256.649,24	0,00	-221.022,75	0,00	653.524,87	0,00	0,00	0,00	64.710.258,37	67.683.255,32
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-11.982,17				632.158,65				-1.609.411,19	-988.834,71
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	653.524,87	0,00	-653.524,87	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 2017	2.283.845,59	0,00	0,00	245.067,07	0,00	432.502,12	0,00	632.158,65	0,00	0,00	0,00	63.100.847,18	66.694.420,61

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

**Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2017**

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 2017 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, especialmente lo establecido en el Plan



General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Comparación de la información.

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 y 2017.

2.4. Empresa en funcionamiento.

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

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

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

Destacamos el importante éxito económico obtenido en este ejercicio de 2017. Este logro económico se debe básicamente a una positiva y activa gestión de la empresa centrada en una política de gestión eficaz y ahorro, debido principalmente a:

-apuesta municipal por potenciar el cariz social y de interés público y general de la empresa, en consonancia con las diferentes normativas autonómicas y europeas de considerar la política de vivienda social como parte integrante de los servicios de interés económico general, ha implicado el reconocimiento presupuestario de una transferencia corriente por importe de 1.449.521,57 de euros (véase nota 17).

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

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

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

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

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

En la actualidad existen préstamos vencidos, estando en conversaciones con algunas de las entidades financieras para llegar a acuerdos de refinanciación, reducciones y daciones en pago.

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

ICO

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



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

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

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

Hay que recordar que las subsidiaciones del Estado, el ICO las descuenta ya directamente de las cuotas, y lo que solicitamos es que, igualmente, 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 bastantado la escritura de poder con fecha 21 de julio de 2011, por lo que los pagos de las subsidiaciones por parte de la Junta se realizan a favor del ICO desde el ejercicio 2012.

Ante esta situación, EMUVIJESA procedió a partir del primer semestre de 2012 a pagar solamente la parte de la cuota que corresponde al promotor, descontando unilateralmente las ayudas autonómicas que le corresponden. Asimismo, con la retención, por parte del ICO de una disposición de préstamo de Cerrofruto II por importe de 1.600.414,79 euros el 18 de diciembre de 2013, a partir del segundo semestre de 2013, EMUVIJESA no ingresa en el ICO ninguna cantidad

por entender, que con este importe y la cesión de las subsidiaciones, existe un saldo a nuestro favor, según recoge el cuadro adjunto:

PROMOCION	FY PRESTAMO						DEUDA CON ICA														IMPORTE PTE COMPENSAR A N/T	SALDO
		2014	2015	2016	2017	TOTAL	25-13	15-14	25-14	13/01/2015	JUN-JUN 15	31/12/2015	VTO 13/1/16	JUN-JUN 16	31/12/2016	13/01/2017	JUN-JUN 17	31/12/2017	DEMOSTRAS 31/12/17	PAGO ADELANT 2018		
CERROFRUTO	06-07-0251-01-000	38.835,00	73.441,51	65.134,01	59.651,95	237.106,08	0,00	0,00	38.835,00		38.835,00	34.606,51	34.606,51	30.739,50	30.739,50	28.764,06	2.975,44	239.871,57			-1.767,49	
CERROFRUTO II	06-07-0251-03-000	149.132,34	343.116,76	100.140,67	119.812,11	542.498,18	0,00	74.664,17	74.691,28	74.691,28	68.626,48	68.626,48	61.615,19	61.615,19	58.197,23	8.590,13	8.590,13	550.915,42			-8.417,14	
EL PONTAL	06-07-0251-02-000	61.365,14	60.520,40	53.543,62	48.979,15	214.418,31	0,00	383,91	30.662,57	30.260,20	30.260,20	26.774,82	26.774,82	24.489,58	24.489,58	2.061,16	2.061,16	196.176,82			28.237,52	
MURVA 35-35	06-05-0251-02-000		24.998,55	24.998,55	30.744,19	79.945,29	0,00	0,00	0,00			10.779,00	15.300,14	18.867,93	18.433,76	74,17		63.656,90			16.088,39	
REXKAZARET	06-05-0251-02-000			118.773,81	118.179,19	251.544,34	0,00				0,00		63.570,23	73.433,19	88.448,00	432,20		225.086,22			25.088,12	
BARSEFA A3	06-05-0251-02-000		136.028,47	136.028,47	133.032,03	425.088,97	0,00	0,00			30.942,81		93.767,73	84.369,16	84.369,16	101.640,12	480,57	395.569,55			29.539,43	
ZCADAS	06-02-0251-02-000					0,00	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00			0,00	
ZCADTL	06-02-0251-07-000					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	
MURLLO	06-02-0251-05-000					0,00	0,00	0,00		0,00								0,00			0,00	
CEJUE LCAJTO	06-04-0251-02-000		71.187,29	68.116,73	66.654,71	205.758,73	0,00	0,00			1.581,25		52.091,12	50.068,93			50.068,93	49.597,58	267,82		254.705,58	
AJAYAFANIZ	06-04-0251-02-000		113.892,18	328.615,08	156.050,71	126.552,96	0,00	0,00	0,00			31.668,32	81.461,11	78.497,68	78.497,68			369.944,58			56.513,35	
COMPARADO 2	06-04-0251-02-000			33.964,00	32.549,55	66.508,55	0,00	0,00						8.558,11	14.520,96			0,00			33.079,07	
IBESSE 11	06-04-0251-05-000			10.141,34	9.812,80	20.056,04	0,00	0,00						0,00				14.640,64			5.415,40	
BARANA	06-04-0251-07-000		30.821,32	28.984,12	27.756,11	87.142,55	0,00	0,00	0,00		8.650,75	21.738,09	20.933,17	20.933,17				73.055,18			15.527,37	
CRISTAL	06-04-0251-04-000			14.541,44	13.923,44	28.469,90	0,00	0,00	0,00		0,00	2.493,80	10.896,94	10.896,94				23.486,88			4.963,00	
PALMA	06-04-0251-02-000		12.967,96	12.967,93	11.847,83	37.182,66	0,00	0,00			1.805,79	9.275,18	8.907,62	8.907,62				30.796,38			6.446,10	
BARBERA 14	06-02-0251-05-000					0,00	0,00	0,00						0,00				0,00			0,00	
MURVA 20	06-04-0251-02-000		14.974,80	14.345,32	29.330,32	0,00	0,00	0,00						0,00	0,00	0,00		0,00	-1.119,46		30.439,78	
BIAJCO	06-02-0251-01-000					0,00	0,00	0,00						0,00				0,00			0,00	
IBERTAD 108	06-02-0251-02-000		0,00			0,00	0,00	0,00		0,00				0,00				0,00			0,00	
MURVA 16	06-04-0251-02-000			5.091,00	4.818,67	9.548,71	0,00	0,00					0,00	3.558,31	3.611,11			0,00			7.189,42	
ALMAS	06-05-0251-01-000					0,00	0,00	0,00		0,00								0,00			0,00	
SOCORRANTE A N/T						0,00	0,00	0,00		0,00								0,00			0,00	
		249.528,48	666.145,42	524.966,67	830.801,38	2.571.441,95	0,00	75.648,08	344.028,85	0,00	143.586,48	187.024,25	43.704,85	470.613,78	332.443,95	128.117,43	497.875,80	369.572,87	14.659,84	-1.119,46	2.126.546,74	

Caja Duero

El 12 de junio de 2017 venció la póliza que mantenemos con esta entidad, actualmente Unicaja, por importe de 724.600,56 euros. En la actualidad estamos en conversaciones para cerrar cerrado un acuerdo de renovación de dicha póliza liquidando los intereses al tipo ordinario, y en aplicación del principio de prudencia financiera.

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.



Ante la implantación del servicio de impagos para controlar la situación de cada inquilino y los resultados que ello está provocando, se procedió en 2016 a no dotar los recibos de noviembre y diciembre, por el corto plazo transcurrido desde el impago ya que cada vez más clientes acuden a nuestras oficinas para el pago al contado o por tarjeta de los recibos impagados o de los no domiciliados.

2.8. Corrección de errores y ajustes.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2017 incluyen dos cargos y un abono en la cuenta de Reservas voluntarias procedente de ajustes de ejercicios anteriores. En concreto, se recoge un cargo por importe de 128.969,28 correspondientes a la parte de licencia de obras de viviendas y locales vendidos en residencial Calipso y otro de 220.572,89 correspondiente a los intereses de préstamo del ICO de los 3 años anteriores, que por principio de prudencia se dotan, del Ayuntamiento en relación con el RD de pago a proveedores y un abono de 337.960 euros, correspondiente a una retrocesión de gastos imputados por IAE que se hayan prescritos. Por otro lado, no se incluyen más ajustes realizados como consecuencia de errores o ajustes 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	2017	2016
Cuenta de pérdidas y ganancias	632.158,65	653.524,87
Total	632.158,65	653.524,87

Aplicación	2017	2015
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	632.158,65	653.524,87
A resultados negativos		
Total	632.158,65	653.524,87

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

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

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

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Aplicaciones informáticas

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

12

4.2. Inmovilizado material.

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

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

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

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



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

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

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

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

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

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.

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

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

4.10. Provisiones y contingencias.

Provisiones para terminación de obras

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

Provisiones para pensiones y obligaciones similares

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

Pasivos contingentes

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

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

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

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

4.13. Subvenciones, donaciones y legados.

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

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

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

Cuando se concedan para adquirir activos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias, se imputarán como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización efectuada en ese período para los citados elementos. En este caso nos encontramos con las subvenciones del MOPTMA



para la construcción de viviendas en alquiler y con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las mismas viviendas, en la parte que corresponde a capital.

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

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

4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros				Saldo al 31/12/2017
	Saldo al 31/12/2016	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	309.581,93	3.043,82			312.625,75
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	6.260.944,01	3.043,82	0,00	0,00	6.263.987,83
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	314.218,89	22.666,67			336.885,56
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	304.208,94	2.535,19			306.744,13
Total amortización acumulada	618.427,83	25.201,86	0,00	0,00	643.629,69
Total coste neto	5.642.516,18				5.620.358,14

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

Del detalle anterior del 2017, 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:

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

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

	2017	2016
Instalaciones	38.300,78	38.300,78
Uillaje	265,53	265,53
Mobiliario y enseres	185.121,71	177.317,55
Equipos para proceso de información	60.851,97	60.851,97
Otro inmovilizado	11.852,72	11.852,72
	296.392,71	288.588,55

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

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

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

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Euros				Saldo al 31/12/2017
	Saldo al 31/12/2016	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	13.858.924,18			109.769,82	13.749.154,36
Construcciones	97.682.008,05	231.225,32	-3.453,68	477.734,67	97.432.045,02
	0,00				0,00
Total coste	111.540.932,23	231.225,32	-3.453,68	587.504,49	111.181.199,38
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	16.930.890,17	1.811.045,92		205.056,59	18.536.879,50
					0,00
Total amortización acumulada	16.930.890,17	1.811.045,92	0,00	205.056,59	18.536.879,50
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	2.211.139,50	27.820,44		393.237,10	1.845.722,84
Total correcciones de valor por deterioro	2.211.139,50	27.820,44	0,00	393.237,10	1.845.722,84
Total coste neto	92.398.902,56				90.798.597,04

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

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

La Sociedad sigue el criterio de registrar las provisiones necesarias para cubrir las posibles pérdidas a incurrir en relación con los compromisos adquiridos de transmitir las 181 viviendas de la promoción en régimen especial de alquiler Vallesequillo II en el año 2013 a los actuales arrendatarios, sin que se determinara el precio de la venta. Para ello, anualmente se ha estado

dotando la provisión necesaria para cubrir linealmente el valor neto contable del inmueble en el momento de la venta. Habiendo transcurrido los 20 años, se decidió transmitir al precio de lo abonado como alquiler hasta la fecha las viviendas que estuvieran al corriente en el pago de las rentas y cuyo contrato estableciera la fecha de transmisión en el año que corresponda.

En relación con las promociones en régimen de alquiler de VPO, el valor de mercado, que según se fija en las calificaciones provisionales y definitivas es para este año en aplicación del Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020, de 2 de agosto de 2016, de 1.307,55 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen especial y de 1.394,72 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen general, como precio máximo de venta, supera el valor contable. Asimismo, se procedió este año a calcular el valor en uso de tales viviendas, tasándose sólo aquella que reflejaba un valor inferior al de la contabilidad. En los años 2014, 2015 y 2016 se procedió a tasar mediante tasador externo la promoción de calle Lechugas. En este año, partiendo del valor de 2016 se actualiza el valor en base a la evolución de precios que recoge TINSA (reducción del 0,6% para la provincia de Cádiz) y el Idealista (reducción del 1,3%) en sus informes para 2017. La empresa, siguiendo un criterio de prudencia, adopta la mayor reducción, que es la del 1,3% y que no supone ninguna dotación este año.

La Sociedad tiene cedido por un período inicial de 5 años renovables, determinados locales, viviendas y mobiliario sin contraprestación alguna, ascendiendo el valor de coste de dichos inmuebles a 2.587.171,94 euros (véase nota 8). A la finalización del período de cesión, algunas se han renovado tácitamente por el mismo periodo. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá 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 actualización del valor emitido por tasador externo en 2016 con el índice recogido en informe por parte del Idealista (reducción del 1,3%, más prudente que el de TINSA, del 0,6%) acerca de la evolución de precios en 2017, se han revertido este año 12.989,46 euros.

Igualmente, la sociedad ha procedido a dotar 27.820,44 euros en relación a la tasación realizada este año por TINSA de 2 locales de dicha promoción, actualizándose para los 7 locales restantes de Forum Chapin alquilados al Ayuntamiento.

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

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

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

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/17	DOTACION AÑO 2017	APLICACIÓN AÑO 17	VENTAS 2017	PROV ACUM 31/12/17
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION INVERSIONES INMOBILIARIAS	ENTREGA VALLESEQ	6920.0692.0080	7920.0	2920.0	1.519.164,75			380.247,64	1.138.917,11
	LOFT LECHUGA	6920.0	7920.0	2920.0	0,00				0,00
	LOCALES FORUM DIPUTACION	6920.0	7920.0	2920.0	474.983,22	27.820,44			502.803,66
	LOCALES PRECARIO	6920.0	7920.0	2920.0	216.991,52		12.989,46		204.002,06
					2.211.139,49	27.820,44	12.989,46	380.247,64	1.846.722,83

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Promoción	Euros		Promoción	Euros	
	Solar	Construcción		Solar	Construcción
Justicia	27.917	326.455	Locales precario sin UUHH	231.423	2.085.698
Pozuelo	142.032	568.120	Palma	24.488	822.543
Barrera 29	114.421	464.256	Cristal	75.207	764.082
Barrera 30	141.562	569.396	Pavia	147.986	1.848.534
Barrera 52	247.256	993.889	Zahara	163.131	1.425.493
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	349.923	1.522.917	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
Muñillo	73.233	754.865	Alvar fañez	581.845	4.922.253
Carrero Blanco	486.820	2.313.095	Cruz Canto	198.275	3.054.169
Picadueñas 71	265.503	2.435.275	San Juan de Dios	9.002	3.583.092
San Benito	349.952	3.368.180	Martinete	623.172	5.255.146
Barrera 14	78.294	450.050	Nazaret	611.199	5.475.009
Armas de Santiago	356.362	2.238.341	Loft Lechuga	760.090	4.722.507
Cerrofruto II	1.391.607	7.477.673	Asunción	4.340	38.691
			Cerrofruto	727.107	4.991.682
			El Portal	706.085	3.614.348
			Casas del Salado	528.383	3.059.552
			Torredera	39.780	497.652
			Calipso	1.522.840	8.705.911
			Los Olivos	28.978	593.419
			Dédalo	966.027	4.255.332
			Total	13.749.154	97.432.045
			Total costes		111.181.199

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 2017 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	1819	1709	110

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



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

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

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

A 31 de diciembre de 2017, 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 31/12/2017
	Saldo al 31/12/2016	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
Total coste	27.761	0	0	0	27.761
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	27.761				27.761
	0				0
Total amortización acumulada	27.761	0	0	0	27.761
Total coste neto	0				0

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



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

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	4	25%

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

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZ SIMILAR

Arrendamientos operativos

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

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



PROMOCION	REGIMEN	VVDAS
ABADES	ALQUILER	28
ALVAR FAÑEZ	ALQUILER	85
ARMAS DE SANTIAGO	ALQUILER	57
ASUNCION	ALQUILER	1
BARRERA 14	ALQUILER	14
BARRERA 29	ALQUILER	29
BARRERA 30	ALQUILER	30
BARRERA 52	ALQUILER	52
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	135
CAÑAMEROS	ALQUILER	8
CARRERO BLANCO	ALQUILER	64
CASA SALADO	ALQ-OPC COMPRA	32
CERROFRUTO	ALQUILER	76
CERROFRUTO II	ALQUILER	125
CRISTAL	ALQUILER	16
CRUZ CANTO	ALQUILER	54
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	59
EL PORTAL	ALQUILER	62
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	9
LECHUGA	ALQ-OPC COMPRA	28
LIBERTAD 108	ALQUILER	108
LIEBRE	ALQUILER	4
LIEBRE 11	ALQUILER	9
LOMOPARDO 2	ALQUILER	25
LOS OLIVOS	ALQ-OPC COMPRA	7
MARTINETE	ALQUILER	83
MURILLO	ALQUILER	26
NAZARET	ALQUILER	68
NUEVA 16	ALQUILER	5
NUEVA 20	ALQUILER	15
NUEVA 33-35	ALQUILER	15
PALMA	ALQUILER	13
PAMA	ALQUILER	34
PICADUEÑAS	ALQUILER	48
PICADUEÑAS	ALQUILER	71
ROTONDA III	ALQUILER	35
SAN BENITO	V.P.P.-ALQUIL	102
SAN JUAN DE DIOS	ALQUILER	72
TAXDIRT	ALQUILER	19
TORRECERA3	ALQ-OPC COMPRA	7
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	61
ZAHARA	ALQUILER	28

De estas promociones, el importe de los cobros futuros mínimos previsibles anuales serían de 3.787.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 889.420,24 euros, situándose la provisión acumulada actual en 4.924.426,67 euros. El criterio de dotación es mediante el análisis de todos los clientes con deuda vencida, y dotándose aquellos en los que es dudoso su cobro, y que no vienen pagando habitualmente, excluyendo los que tienen fianzas, garantías y ayudas de otras administraciones y aquellos que ya han firmado compromisos de pago. Asimismo, ante la implantación del servicio de impagos para controlar la situación de cada inquilino y los resultados que ello está provocando, se procedió a partir de 2016, a no dotar los recibos de noviembre y diciembre del último año, por el corto plazo transcurrido desde el

impago ya que cada vez más clientes acuden a nuestras oficinas para el pago al contado o por tarjeta de los recibos impagados o de los no domiciliados

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/17	DOTACION AÑO 2017	APLICACIÓN AÑO 17	VENTAS 2017	PROV ACUM 31/12/17
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION INSOLVENCIAS	PROVISION INSOLVENCIAS	6940,0	7940,0	4900,0	4.035.006,43	4.924.426,67	4.035.006,43		4.924.426,67

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 2017 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	METROS	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-5	CENTRO NIÑOS DOWN	106.150	36.539,07
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-6	CENTRO NIÑOS DOWN	455.210	156.692,86
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-3	CENTRO NIÑOS DOWN	93.000	57.368,69
VISTALEGRE	BARRERA 29	1		240.000	102.900,95
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	36	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	77.030	52.315,87
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	71.600	47.076,95
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	5	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	71.600	39.957,65
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	6A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	61.000	36.375,69
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	6B	ASAMBLEA CRISTIANA	61.000	20.613,20
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	7A	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	122.710	41.466,32
OBISPO CIRARDA, 2 Y 4	BARRERA 30	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	56.700	19.180,13
TIO JUANE 2	BARRERA 52	2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	70.500	21.348,92
TIO JUANE 2	BARRERA 52	3	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	93.520	28.319,87
TIO JUANE 4	BARRERA 52	2	COMEDOR SOCIAL	35.000	20.785,65
TIO JUANE 4	BARRERA 52	3	COMEDOR SOCIAL	93.520	38.506,77
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	1	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	92.420	40.650,24
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	2	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	45.700	20.100,80
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	3	ASOCIACION JERELESGAY	45.700	25.327,37
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	4	ASOCIACION JERELESGAY	45.700	25.327,37
LA GRANJA	SIGLO XXI	8-1	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISTAD	51.900	31.114,75
LA GRANJA	SIGLO XXI	9-2	ASAMBLEA CRISTIANA	59.150	38.296,13
LA GRANJA	SIGLO XXI	9-2	ASAMBLEA CRISTIANA	53.900	36.191,43
LA GRANJA	SIGLO XXI	7		54.900	34.075,83
BARBACANA	BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPAÑOLA CONTRA EL CANCER	104.020	167.347,25
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-PLAN URBAN	108.300	129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-PLAN URBAN	126.130	150.666,51
BARBACANA	BARBACANA	1A	UPACE	108.300	129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	3A	UPACE	126.130	150.666,51
OROPESA	OROPESA	1 BAJA		190.910	279.258,34
EUROPA	EUROPA	1	ASOCIACION COMISION CATOLICA ESPAÑOLA DE EMIGRACION	133.730	213.036,84
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	45.900	28.347,33
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	50.530	32.041,25
VISITACION	MANUEL MARIA	3F	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SEÑORA DE LA MERCEO	36.180	29.575,92
VISITACION	MANUEL MARIA	3G	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SEÑORA DE LA MERCEO	48.890	36.910,31
TOTAL CUENTA 2211,2				3.237,750	2.317.120,61
CURTIDORES		BAJA-1	UNION DE HERMANDADES	316.800	193.280,03
TOTAL CUENTA 2211,0099001				316,800	193.280,03
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -1 -A	CESSION A BIENESTAR SOCIAL-PASO A ALQUILER 2006	79,69	19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -2 -A	CESSION A BIENESTAR SOCIAL-PASO A ALQUILER 2006	79,69	19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -2 -J	CESSION A BIENESTAR SOCIAL-PASO A ALQUILER 2006	79,38	19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -B -G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	91,8	22.488,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-1 -B -J	CESSION A BIENESTAR SOCIAL-PASO A ALQUILER 2006	79,04	22.488,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -1 -F	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	86,13	19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -1 -G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	96,99	19.477,47
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-GV-2 -B -G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	83,91	19.477,47
TOTAL CUENTA 2211,0042				676,630	161.841,05
MOBILIARIO			JEREZ		3.349,53
MOBILIARIO			JEREZ NORTE		9.496,06
MOBILIARIO			MANOS ABIERTAS		3.478,10
MOBILIARIO			UNION HERMANDADES		14.999,99
MOBILIARIO			JERELESGAY		3.480,00
TOTAL MOBILIARIO CEDIDO				0,000	34.805,70
TOTALES				4.231,180	2.707.047,39

Véase nota 6

9-INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

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

ACTIVOS FINANCIEROS 2017							DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CTOS OPERAC. COMERC.	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2018	2019	2020	2021	2022	RESTO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			31.675,94		31.675,94	0,00	2.413,11	2.425,81	2.438,77	2.452,00	21.946,53
	Otros activos financieros				282.470,66	282.470,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	282.470,66
						314.146,60						
Deudas comerciales no corrientes (nota 16)			38.331.446,92			38.331.446,92	0,00	2.223.529,92	2.229.520,51	2.311.342,71	2.384.827,73	29.182.226,05
Deudores comerciales y otros	Clientes		2.433.621,30			2.433.621,30	1.970.459,88	28.668,67	31.020,00	33.549,20	35.537,43	397.645,59
	Clientes, Grupo		484.112,23			484.112,23	484.112,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios		2.249,39			2.249,39	2.249,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				6.179,33	6.179,33	6.179,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impuesto corriente				1.853,53	1.853,53	1.853,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admon (nota 16)		5.110.523,20			5.110.523,20	5.110.523,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						8.038.538,98						
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		1.674.764,67				1.674.764,67	1.674.764,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACTIVOS FINANCIEROS 2016							DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CTOS OPERAC. COMERC.	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2017	2018	2019	2020	2021	RESTO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			34.064,39		34.064,39	0,00	4.789,11	2.413,11	2.425,81	2.438,77	21.997,59
	Otros activos financieros				284.400,69	284.400,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	284.400,69
						318.465,08						
Deudas comerciales no corrientes (nota 16)			40.714.301,92			40.714.301,92	0,00	2.291.224,48	2.158.544,14	2.236.883,29	2.318.491,15	31.709.158,86
Deudores comerciales y otros	Clientes		2.340.305,34			2.340.305,34	1.846.810,47	30.333,24	28.668,67	31.020,00	33.549,20	402.849,78
	Clientes, Grupo		456.684,11			456.684,11	456.684,11	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				14.781,60	14.781,60	14.781,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impuesto corriente				519,28	519,28	519,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admon (nota 16)		6.367.209,55			6.367.209,55	6.367.209,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						9.179.499,88						
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		1.632.302,29				1.632.302,29	1.632.302,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

En relación con la Tesorería, hay que reseñar que el importe de una de las cuentas de Unicaja, por la cantidad de 111.965,91 euros se hayan pignorados por la entidad financiera para garantizar el pago del préstamo de residencial Calipso.

9.2) Pasivos financieros.

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

PASIVOS FINANCIEROS 2017									
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS						
			2018	2019	2020	2021	2022	RESTO	
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	65.618.523,07	0,00	4.466.624,14	5.168.546,67	3.653.345,11	3.401.191,60	48.928.815,55	
	Otros pasivos financieros	871.953,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	871.953,63	
		66.490.476,70							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	7.991.037,28	7.991.037,28					0,00	
	Otros pasivos financieros	738.616,40	738.616,40					0,00	
		8.729.653,68							
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	283.903,36	283.903,36					0,00	
	Otras deudas con las Admons	88.254,41	88.254,41					0,00	
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64					0,00	
	3.093.198,14								

PASIVOS FINANCIEROS 2016									
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS						
			2017	2018	2019	2020	2021	RESTO	
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	69.609.572,72	0,00	4.460.907,63	4.359.863,11	5.050.674,45	3.541.919,05	52.196.208,48	
	Otros pasivos financieros	883.323,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	883.323,03	
		70.492.895,75							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	10.012.641,46	10.012.641,46					0,00	
	Otros pasivos financieros	669.637,47	669.637,47					0,00	
		10.682.278,93							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00						0,00	
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73					0,00	
	Acreedores varios	524.754,88	524.754,88					0,00	
	Otras deudas con las Admons	453.930,47	453.930,47					0,00	
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64					0,00	
	3.699.725,72								

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2017
NO SUBRRROGABLES	PRESTAMO CAM	B. SABADELL	1.276.374,66	620.823,80	1.897.198,46
	CURTIDORES	CATALUNYA BANC	260.469,36	40.625,93	301.095,29
	CURTIDORES 2	CATALUNYA BANC	272.702,49	43.632,40	316.334,89
	ARMAS SANTIAGO	ICO	1.028.245,20	92.577,25	1.120.822,45
	NUEVA 16	ICO	148.481,32	9.296,21	157.777,53
	LIBERTAD 108	ICO	117.874,63	229.690,78	347.565,41
	BLANCO	ICO	79.153,25	154.237,88	233.391,13
	NUEVA 20	ICO	442.039,82	27.675,51	469.715,33
	ABADES	ICO	333.216,45	46.502,91	379.719,36
	MURILLO	ICO	284.091,92	39.647,22	323.739,14
	PICADUEÑAS 71	ICO	1.007.629,37	111.545,98	1.119.175,35
	PICADUEÑAS 48	ICO	601.230,61	83.906,35	685.136,96
	BARRERA 14	ICO	192.896,14	21.353,88	214.250,02
	PALMA	ICO	365.063,36	22.856,13	387.919,49
	CRISTAL	ICO	429.218,87	26.872,83	456.091,70
	PAVIA	UNICAJA	839.931,10	68.041,39	907.972,49
	ZAHARA	ICO	855.579,42	53.566,67	909.146,09
	TAXDIRT	UNICAJA	484.422,08	36.504,93	520.927,01
	LIEBRE	ICO	302.369,43	18.930,94	321.300,37
	LA ROTONDA III	UNICAJA	995.279,77	67.576,60	1.062.856,37
	LOMOPARDO II	ICO	1.002.698,17	62.777,57	1.065.475,74
	LOCALES FORUM	BANKIA	433.567,55	136.432,45	570.000,00
	NUEVA 33-35	ICO	955.653,04	44.842,83	1.000.495,87
	ALVAR FAÑEZ	ICO	3.206.198,20	200.735,73	3.406.933,93
	CRUZ DEL CANTO	ICO	2.047.411,71	128.185,67	2.175.597,38
	SAN JUAN DE DIOS	CATALUNYA BANC	1.987.406,67	144.303,29	2.131.709,96
	BARRERA A3-A4	ICO	5.399.857,13	245.410,43	5.645.267,56
	UEK NAZARET	ICO	4.699.028,24	213.559,46	4.912.587,70
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	156.086,28	13.230,75	169.317,03
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	186.949,35	15.082,74	202.032,09
	CERROFRUTO	ICO	4.959.695,43	220.497,65	5.180.193,08
EL PORTAL	ICO	3.392.089,41	153.684,41	3.545.773,82	
CERROFRUTO II	ICO	8.355.339,26	368.904,66	8.724.243,92	
POLIZAS CREDITO			889.417,72	889.417,72	
TOTALES			47.098.249,69	4.652.930,95	51.751.180,64
SUBRRROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	310.352,14	14.538,28	324.890,42
	NEREIDA	CATALUNYA BANC	228.693,67	12.007,11	240.700,78
	CALIPSO	UNICAJA	8.030.880,20	179.351,88	8.210.232,08
	DEDALO-LA MILAGROSA	CAIXABANC	4.628.550,23	176.092,63	4.804.642,86
	TORRECERA 3	UNICAJA	272.424,40	13.208,70	285.633,10
	LOFT CANTON	BMN	140.084,72	5.107,68	145.192,40
	ESTELLA F1-G1	BANKIA	2.816.916,27	66.627,73	2.883.544,00
	TOTALES		16.427.901,63	466.934,01	16.894.835,64
	SOLARES	PAGO PERCEBA	BANKIA	980.000,00	86.000,00
POZOALBERO 1		CAIXABANC	589.776,14	193.427,72	783.203,86
POZOALBERO 2		CAIXABANC	522.595,61	66.538,91	589.134,52
TOTALES			2.092.371,75	345.966,63	2.438.338,38
TOTALES			65.618.523,07	5.465.831,59	71.084.354,66

INTERESES DEVENGADOS	198.761,16
VENCIMIENTOS PENDIENTES ICO	2.326.546,73 (véase nota 2,4)

TOTAL DEUDA CORTO	7.991.139,48
TOTAL DEUDA LARGO	65.618.523,07
TOTAL DEUDA	73.609.662,55

Todas las deudas tienen garantía real sobre bienes del inmovilizado material (nota 5), de inversiones inmobiliarias (nota 6) o de existencias (nota 11).

Las disposiciones de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 2017 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 2017 ha ascendido a:

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

Intereses activados.....	0 euros
Intereses no activados....	1.536.318,41 euros
TOTAL.....	1.536.318,41 euros

Reseñar que dicha cifra se ha rebajado con una quita realizada por Caixabank en la promoción de Pozoalbero por importe de 428.838,37 euros.

9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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 2017 ha sido el siguiente:

	Euros					31/12/2017
	31/12/2016	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.185.470,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.185.470,03
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	8.038.831,95	14.954,09	0,00	-116.399,90	3.453,68	7.940.839,82
Provisiones	-1.847.519,42	-144.471,04		3.638,59		-1.988.351,87
Anticipos proveedores	437.047,08					437.047,08
	14.264.046,19	-129.516,95	0,00	-112.761,31	3.453,68	14.025.221,61

nota 6

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

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

nota 6

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

PROMOCION	SOLAR	GTOS INCORPORADOS	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P	PROMOCION	2017-P A DQ	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
SOLARES					OBRAS TERMINADAS			
Luis Isasi	35.283,57				Barrera 29-garages	427.137,99		
Valdepajuelo- El Retiro	638.388,65	60.587,24	150.736,02	309.903,77	Barrera 29-Trasteros	29.662,38		
Bodega Cristal	358.527,94	398.405,61	18.970,04	229.833,67	Barrera 52-Garages	313.948,36	94.613,55	194.519,50
Pozoalbero	2.341.646,32	926.939,36	259.966,63	1.112.371,75	Barrera 52-Locales	4.920,85		
Pago Percebá	2.089.989,82	335.701,52	86.000,00	980.000,00	Acebucho-Trasteros	1.158,82		
SOLARES	6.463.836,30	1.721.833,73	616.872,69	2.632.109,39	Barrera 14-Locales	40.641,45		
Total	7.185.470,03				Los Óvulos-viviendas	0,00		
					Los Óvulos-Locales	340.582,26	94.632,63	
					Ake-Local	185.826,23		
					Ferrocarril-Local	127.236,67		
					Zahara-Locales	214.544,77		
					Taxofit-Garages	15.638,24		
					Peones-Locales	106.998,79		
					Barbacana-Locales	124.255,37		
					Antares I-Trasteros	3.693,91		
					Jardín de Vesta-Locales	369.681,53	104.197,56	
					Europa-Locales	522.171,98	73.319,29	150.739,85
					Lomparado2-Garages	144.780,24		
					Forum-Garages	45.788,40		
					Forum-Locales	1.275.983,31	136.432,45	433.567,55
					Oropesa-Locales	74.689,28		
					Casas Flores-Garages	30.571,75		
					Casas Flores-Locales	144.696,34		
					Martinet-Locales	442.400,00	59.599,08	122.531,97
					Nereida-Viviendas	333.262,23	12.007,11	240.700,78
					Nereida-Locales	945.516,24	263.882,14	
					Nereida-Garages	56.375,30		
					Calipso-Viviendas	0,00		
					Calipso-Garages	323.976,49		
					Calipso-Locales	307.888,23		
					Dédalo-Viviendas	0,00		
					Dédalo-Garages	50.473,24		
					Dédalo-Locales	611.092,64	262.015,56	
					Torreca3-Viviendas	0,00		
					Loft Cantón-Viviendas	218.478,64	5.107,68	145.192,40
					Casaa Salado-Viviendas	0,00		
					Casaa Salado-Garages	16.668,42		
					Casaa Salado-Trasteros	3.453,68		
					Locales Cerrofruto II	84.841,61		
					OBRAS TERMINADAS	7.940.839,82	1.106.607,26	1.287.282,04

35

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

A 31 de diciembre de 2017, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores, en concreto los préstamos de las viviendas de Nereida y una vivienda en Loft Puerta de Rota. El resto de los préstamos sobre existencias corresponden a préstamos con garantía hipotecaria de diversas entidades y que figuran en el cuadro anterior. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio (tanto de existencias como de inversiones inmobiliarias correspondiente a las promociones en venta que temporalmente están en alquiler con

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

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio asciende a 0 euros, ascendiendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 628.282,34 euros.

Las dotaciones y reversiones por deterioro corresponden a la actualización de tasaciones realizadas por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016, en base a índice publicado por El Idealista (reducción del 1,3% en 2017. En relación con los locales de Forum-Chapín, y dada la existencia de tasación de TINSA de este año 2017, se han actualizado los valores en base a dicha valoración, así como uno de ellos se valora al precio de venta real, según contrato de alquiler con opción de compra, que va a realizar en el año 2018. Se recoge esta evolución más prudente que la que hace TINSA para el mismo período, que es del 0,6%) que supone una reducción del 1,3 % respecto al año anterior y que se recogen en el siguiente cuadro:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/17	DOTACION AÑO 2017	APLICACIÓN AÑO 17	VENTAS 2017	PROV ACUM 31/12/17
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION EXISTENCIAS	PRECIO GARAG BARRERA29	6930,0	7930,0011	3950,0011000	76.520,07	7.538,76			84.058,83
	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	7930,0060	3950,0060000	2.711,25	493,09			3.204,34
	PRECIO LOCALES OLIVOS	6930,0	7930,0063	3950,0063000	77.056,12	2.620,60			79.676,72
	PRECIO LOCALES FERROCARRI	6930,0	7930,0075	3950,0075000	73.531,49	698,17			74.229,66
	PRECIO LOCALES ZAHARA	6930,0	7930,0076	3950,0076000	79.714,68	1.752,79			81.467,47
	PRECIO GARAG TAJDIRT	6930,0	7930,0077	3950,0077000	6.700,74	116,19			6.816,93
	PRECIO LOCALES PEONES	6930,0	7930,0081	3950,0081000	20.502,17				20.502,17
	PRECIO LOCALES BARBACAN	6930,0	7930,0082	3950,0082000	33.810,37	1.175,79			34.986,16
	PRECIO TRASTERO ANTARES	6930,0	7930,0085	3950,0085000	17,23				17,23
	PRECIO LOCALES VESTA	6930,0	7930,0092	3950,0092000	155.575,96	2.783,37			158.359,33
	PRECIO LOCALES EUROPA	6930,0	7930,0095	3950,0095000	32.521,49	6.365,46			38.886,95
	PRECIO GARAGES LOMOP2	6930,0	7930,0097	3950,0097000	87.456,72	745,21			88.201,93
	PRECIO LOCALES FORUM	6930,0	7930,0104	3950,0104000	388.107,39	83.770,92			481.878,31
	PRECIO GARAGES FORUM	6930,0	7930,0104	3950,0104001	0,00				0,00
	PRECIO LOCALES OROPESA	6930,0	7930,0112	3950,0112000	22.210,51	682,22			22.892,73
	PRECIO LOCAL CASAS FLORE	6930,0	7930,0114	3950,0114000	87.478,61	1.003,82			88.482,43
	PRECIO GARAGES CASAS FLC	6930,0	7930,0114	3950,0114001	5.121,74	330,85			5.452,59
	PRECIO LOCALES MARTINETE	6930,0	7930,0124	3950,0124000	2.853,68	3.821,30			6.674,98
	PRECIO LOCALES NEREIDA	6930,0	7930,0126	3950,0126000	237.697,48	9.201,64			246.899,12
	PRECIO GARAGES NEREIDA	6930,0	7930,0126	3950,0126001	20.461,22	492,88			20.954,10
	PRECIO GARAGES CALIPSO	6930,0	7930,0129	3950,0129000	114.874,02	2.623,15			117.497,17
	PRECIO LOCALES DEDALO	6930,0	7930,0130	3950,0130000	40.839,51	7.460,59	3.638,59		44.661,51
	PRECIO GARAGES DEDALO	6930,0	7930,0130	3950,0130001	6.046,12	577,55			6.623,67
	PRECIO GARAGE CSALADO	6930,0	7930,0143	3950,0143001	0,00	216,69			216,69
	PRECIO LOFT CANTON	6930,0	7930,0137	3950,0137001	0,00				0,00
				1.551.808,47	144.471,04	3.638,59	0,00	1.692.640,92	

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos se valoraron por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016, sin que existan indicios este año de una depreciación de los mismos (salvo los solares de Agrimensur y Bodega Cristal por no existir indicios de valor inferior al contable), siguiendo el criterio técnico de valor de comparación o de reposición, no resultando un valor inferior al precio de adquisición de los 3 solares (El Retiro, Pozoalbero y Pago Percebá). Sin embargo, se procedió en 2015 a dotar los gastos financieros activados en las promociones de Pozoalbero y Pago Percebá ante el tiempo transcurrido desde su activación y la no puesta en carga de dichos suelos. El resto de costes incorporados corresponden fundamentalmente a proyectos, licencias y otros gastos. Resultando lo recogido en el cuadro siguiente:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/17	DOTACION AÑO 2017	APLICACIÓN AÑO 17	VENTAS 2017	PROV ACUM 31/12/17
		DOTAC	APLIC	ACUMUL					
PROVISION SOLARES	SOLAR EL RETIRO	6930,0	7930,0117	3910,0117000	0,00				0,00
	SOLAR POZOALBERO	6930,0	7930,0152	3910,0152000	106.675,06				106.675,06
	SOLAR PAGO PERCEBA	6930,0	7930,0155	3910,0155000	189.035,89				189.035,89
					295.710,95	0,00	0,00	0,00	295.710,95

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

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

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		
	2017			2016		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	632.158,65			653.524,87		
Impuesto sobre sociedades	1.569,35		1.569,35	1.425,60		1.425,60
Gastos financieros no deducibles	0,00		0,00	0,00		0,00
Recuperación Amortizaciones		46.029,99	-46.029,99		46.029,99	-46.029,99
Diferencias permanentes		5.986,67	-5.986,67		84.710,24	-84.710,24
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		581.711,34	-581.711,34		524.210,24	-524.210,24
Base imponible (resultado fiscal)	0,00			0,00		

El gasto por impuesto sobre beneficios en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido, respectivamente, de 1.569,35 euros y de 1.425,60 euros.

El tipo impositivo general vigente es para la empresa del 25%. Asimismo se mantiene la bonificación del 99%.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera

ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

AÑO	COMENTARIO	BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE COMPENSADA	BASE IMPONIBLE PTE COMPENSAR	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4745)	CTOS A COMPENSAR (4745) ACUMUL	LIMT AMORTIZ CONTABLE	LIMT 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		-2.260.526,65		-3.035.345,59	30,00%	1,00%	6.781,58	9.106,04	-460.299,88		-460.299,88	30,00%	1,00%	1.380,90	1.380,90
2014			638.389,07	-2.396.956,52	30,00%	1,00%	-1.915,17	7.190,87	0,00		-460.299,88	30,00%	1,00%	0,00	1.380,90
2015	CAMBIO TIPO			-2.396.956,52	25,00%	1,00%	-1.198,48	5.992,39	0,00		-460.299,88	25,00%	1,00%	-230,15	1.150,75
2015		-1.595.919,59		-3.992.876,11	25,00%	1,00%	3.989,80	9.982,19	0,00	46.029,99	-414.269,89	25,00%	1,00%	-115,07	1.035,67
2016			524.210,24	-3.468.665,87	25,00%	1,00%	-1.310,53	8.671,66		46.029,99	-368.239,90	25,00%	1,00%	-115,07	920,60
2017			581.711,34	-2.886.954,53	25,00%	1,00%	-1.454,28	7.217,39		46.029,99	-322.209,91	25,00%	1,00%	-115,07	805,52

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	2017	2016
Seguridad social a cargo de la empresa	-251.397,58	-264.320,37
Otros gastos sociales	-7.454,48	-14.335,31
TOTAL	-258.852,06	-278.655,68

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

OTROS RESULTADOS	2017	2016
Gastos excepcionales	-8.979,96	-11.869,33
Ingresos excepcionales	71.814,36	0,00
Saldo retenciones contratos de Venta	0,00	-4.455,97
TOTAL	62.834,40	-16.325,30

Dentro de la cifra de ingresos excepcionales, se recoge la anulación de facturas por prescripción por importe de 71.814,36 euros.

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



OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2017	2016
Servicios exteriores	-1.210.434,41	-1.094.288,10
Tributos	-659.257,30	-639.541,81
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-889.420,24	-905.728,18
TOTAL	-2.759.111,95	-2.639.558,09

En relación a gastos financieros, se incluye como menos gastos una partida de 428.838,37 euros correspondiente a una quita realizada por Caixabank, en relación a la promoción de Pozoalbero, tras las conversaciones realizadas para la puesta al día y nueva financiación del suelo.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2016 y 2017 son los siguientes:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017				326.784,26	26.861,70
(+) Dotaciones				9.284,26	
(-) Aplicaciones					
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2017				336.068,52	26.861,70

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

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

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

Provisiones a largo plazo. Con fecha 18 de septiembre de 2014 se recibió, por parte de EMUVIJESA, liquidación por impuesto de actos jurídicos documentados, de importe 247.580,29 euros más 51.957,95 euros de intereses de demora, por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía. Dicha reclamación corresponde al impuesto devengado por escritura de préstamo de la promoción de 144 VPO en Pozoalbero de fecha 25 de marzo de 2010. Dicha liquidación se presentó exenta al ser su destino la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, debido a la imposibilidad de llevar a cabo dicha promoción, y ante la renuncia de la sociedad a dicho préstamo, la Agencia Tributaria considera que, transcurrido el plazo legal para justificar la exención por VPO, corresponde la liquidación de dicho impuesto. Contra dicha liquidación la empresa interpuso el 26 de noviembre de 2014 un recurso al Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, entendiéndose que la no realización de las obras por fuerza mayor es motivo para la anulación de dicha liquidación. En este sentido, la Dirección de la empresa optó en 2014 por no dotar provisión alguna debido a las posibilidades ciertas de ganar dicho pleito. Transcurrido un año sin que el TEARA haya resuelto, la empresa consideró prudente dotar la posible responsabilidad por el importe de la deuda reclamada, incluyendo los intereses de demora. Es por ello, y tal y como establece la normativa contable, los intereses de demora de los ejercicios anteriores a 2015 se cargaron en la cuenta 113 de Reservas voluntarias por importe de 59.088,07 euros, llevando el nominal y los intereses de 2015, 2016 y 2017 a cuentas del grupo 63 y 66 respectivamente. Con fecha 17 de enero de 2017, se notificó a EMUVIJESA el fallo del Tribunal Económico-Administrativo en el que se estima la reclamación y se anulan los actos impugnados. Contra este fallo la Junta de Andalucía puede interponer recurso de alzada ante el Tribunal



Económico-Administrativo Central, por lo que la sociedad, en cumplimiento del principio de prudencia, estimará si en 2018 procede la reversión de la provisión dotada.

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

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 31/12/2016	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al 31.12.17
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	62.356.276,92		1.539.000,03	60.817.276,89
Subvención para V.P.P.	2.353.981,45		70.411,16	2.283.570,29
TOTAL	64.710.258,37	0,00	1.609.411,19	63.100.847,18
Imputación de subvenc carácter financiero			692.494,59	692.494,59
Subvenciones de explotación:			1.716.163,90	1.716.163,90
Subvención fundación tripartita			0,00	0,00
Subvención rentas integración social			266.642,33	266.642,33
Transferencia Municipal			1.449.521,57	1.449.521,57
Subvención luminarias				0,00

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

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

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

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

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

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

Durante 2014, se firmaron los Convenios de Colaboración entre la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda y EMUVIJESA para subvencionar el alquiler de viviendas protegidas para la integración social, correspondientes al 50 % del importe de las rentas de dichas

viviendas de integración social. En concreto, se firmaron las siguientes promociones: calle Nueva 16, calle Zahara, calle Nueva 33-35, Azorín, Cruz del Canto, San Juan de Dios, Martinete y Nazaret. Asimismo, se dictaron resoluciones de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Cádiz, con el reconocimiento de las siguientes subvenciones por este concepto y que han sido contabilizadas en 2014, fecha de los reconocimientos de las ayudas por parte de la Administración y que corresponden siempre a anualidades vencidas.

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

En relación con la subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez para el año 2017 a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. el importe total reconocido ha sido de 1.449.521,57 euros. Dicha subvención se concede ante la apuesta municipal de potenciar el cariz social y de interés general de la empresa municipal de la vivienda para continuar con sus actividades de política de vivienda social, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar. Es por ello por lo que se recoge como subvención de explotación en este ejercicio.

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

Al 31 de diciembre de 2017 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones ascendían a (véase nota 9.1):

	2017	2016
Importe a cobrar a l/p	38.331.446,92	40.714.301,92
Importe a cobrar a c/p	5.110.523,20	6.367.209,55
	<u>43.441.970,12</u>	<u>47.081.511,47</u>

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

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

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

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

Dichos recursos no han sido aún contestados por la Junta de Andalucía, teniendo, sin embargo, constancia del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía en relación a la consulta facultativa acerca de los expedientes de reintegro por exceso de subvenciones en pagos parciales a promotores públicos para la promoción de vivienda en alquiler. En este dictamen, de 21 de septiembre de 2016, se dictamina que no procede el reintegro anual de las cantidades satisfechas en exceso, sino que en la última anualidad se comprobará la cantidad satisfecha y el importe de las cuotas de préstamo abonadas, regularizándose entonces, si procede, la cantidad a satisfacer o a devolver. En consonancia con dicha situación, ya se han regularizado y liquidado las promociones de Estancia Barrera 29, Estancia Barrera 30 y Estancia Barrera 52, así como se procedió en 2017 a la devolución a la Junta de Andalucía al exceso en la promoción de 64 viviendas en Blanco, por lo que la Junta se hace cargo de los vencimientos de préstamos restantes.

44

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	31/12/2017	31/12/2016
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.II.6	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.III.2	484.112,33	456.684,11
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.IV.2	1.697.334,00	2.607.845,52
		2.618.493,41	3.501.576,71

ENTIDAD	SALDOS ACREEDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2017	31/12/2016
Patronato de vvdas	PASIVO C) IV	85.884,18	84.912,26
Ayuntamiento de Jerez		9.396.667,34	8.134.504,99
		9.482.551,52	8.219.417,25
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) V.2	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO B) III	5.512.765,14	5.512.765,14
		17.670.860,39	16.407.726,12

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 2017,

- Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera:

- Alquiler de cuatro viviendas en calle Liebre por importe de 4.141,44 Euros (sin IVA).
- Compra de solares. Durante el ejercicio no se ha adquirido ningún solar.
- Alquiler de local de calle Pozuelo: 32.004 Euros (sin IVA)
- Alquiler de 9 locales en Forum Chapín: 35.999,64 Euros (sin IVA)
- Transferencia corriente recibida de 1.449.521,57 euros (véanse notas 2.4 y 16)

Remuneración miembros del Órgano de Administración:

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido durante el ejercicio 2017 ni el anterior sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase.

18. OTRA INFORMACIÓN

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

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

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2017 por categorías y sexo es el siguiente:

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

46

El número medio de personas empleadas en la empresa durante 2016 fue:

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

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

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

El artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, regula que los administradores deberán comunicar al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener



con el interés de la sociedad. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, la sociedad no tiene constancia de ninguna comunicación respecto a situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores de la sociedad.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de los ejercicios 2017 y 2016, ascendieron a 6.705,00 euros y 9.042,40 euros respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

En relación con la información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el período medio de pago a proveedores, según cálculo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, se establece en 91 días para 2016 y en 81 para 2017.

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	
	2017	2016
Ventas de inmuebles	123.795,16	111.947,00
Arrendamientos de inmuebles	3.613.470,07	3.704.207,63
Ingresos por prestaciones de servicios	25.423,30	39.150,84
TOTAL	3.762.688,53	3.855.305,47

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

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existe ningún hecho significativo.



emuvijesa

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

El Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., formula el día 27 de marzo de 2018 las Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, en cumplimiento de la legislación vigente.

Dña. María del Carmen Sánchez Díaz
Presidenta

D. María del Carmen Collado Jiménez
Vicepresidenta

D. Javier Caro Caro
Consejero

D. Antonio Fernández Ortega
Consejero

D. Antonio Saldaña Moreno
Consejero

D. Carlos Pérez González
Consejero

D. Ismael Gil Castaño
Consejero

Dña. Ana Fernández de Cosa
Consejera

D. Jaime Espinar Villar
Consejero

48

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

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 2017

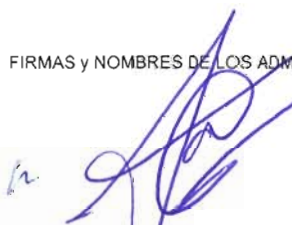
Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



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, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



Dª María del Carmen Sánchez Díaz
Presidenta



Dª María del Carmen Collado Jiménez
Vicepresidenta



D Javier Caro Caro
Consejero



D Antonio Fernández Ortega
Consejero

D Antonio Saldaña Moreno
Consejero



D Ismael Gil Castaño
Consejero



Dª Ana Fernández de Cevallos
Consejera



D Carlos Pérez González
Consejero

D Jaime Espinar Villar
Consejero

**MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN
SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS**

A1

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 2017
--	---------------------------	--------------------------

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

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

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

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

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