

MEMORIA ABREVIADA EJERCICIO 2014

El Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, establece que las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria. Estos documentos forman una unidad y deben ser redactados de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio, en la Ley de Sociedades de Capital y en el Plan General de Contabilidad; en particular, sobre la base del Marco Conceptual de la Contabilidad y con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la empresa.

La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, S.L. cumple los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para poder utilizar los modelos de cuentas anuales abreviados, por tanto, las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 comprenden:

- Balance Abreviado
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Abreviado
- Memoria Abreviada

Estos documentos forman una unidad y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, S.L.. A partir del cierre del ejercicio, el Consejo de Administración de la compañía deberá formular las cuentas anuales y la propuesta de aplicación de los resultados. Las cuentas anuales deben ser firmadas por todos los administradores, siendo el Consejo de Administración quien propone a la Junta General su aprobación, todo ello en virtud de lo dispuesto en el título VII del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el capítulo III del Título III del Reglamento del Registro Mercantil, así como en el artículo 38 de los Estatutos de la compañía.

1.- Actividad de la empresa.

Por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Línea de la Concepción, de fecha 12 de julio de 2.001, se adoptó la decisión de constituir una sociedad de responsabilidad limitada de capital exclusivamente municipal, denominada Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, S.L., de duración indefinida, con domicilio social en La Línea de la Concepción, Calle San pablo número 10. Con tal finalidad se firmaron las escrituras de constitución de sociedad con números de protocolo 2012 de 2001 y 98 de 2002 en la Notaría de D. Guillermo Ruiz Rodero.

No obstante, la actividad de la empresa se desarrolla en las oficinas de Avda. de España, nº 1 – 1º, de esta ciudad.

El artículo 3 de los Estatutos por los que se rige la sociedad establece que su objeto es la gestión directa de la actividad económica de la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, que comprenderá:

1. Ejecución de obras, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos, siempre que estén previstas en el P.G.O.U. del municipio.
2. La promoción y construcción de viviendas, edificios y locales tanto de nueva planta como de rehabilitación.
3. La adjudicación y contratación toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción y rehabilitación de viviendas, edificios y locales.
4. Administrar, conservar y mejorar fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Ayuntamiento o cualquiera persona física o jurídica.
5. Gestionar los programas de construcción, promoción, rehabilitación y autoconstrucción de inmuebles propios o ajenos.
6. La actividad de la sociedad tendrá como objetivo prioritario dotar de vivienda, así como mejorar las condiciones de las existentes, a aquellos ciudadanos que se encuentren económica o socialmente desfavorecidos, dentro de los parámetros establecidos por la normativa vigente en materia de protección social, sea local, autonómica o estatal.

La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, S.L. cuenta en su inmovilizado con 160 viviendas de Protección Oficial en régimen de alquiler, distribuidas en las cinco promociones siguientes:

- Nueva Atunara: 32 viviendas
- Rosales Gibraltar: 33 viviendas
- Punto Ribot: 24 viviendas
- Cañada Real: 50 viviendas
- Nueva Atunara (Integración Social): 21 viviendas

En el ejercicio 2008 finalizaron las obras y se formalizaron las escrituras de compra-venta de la primera promoción en régimen de venta llevada a cabo por esta empresa, denominada “Edificio Oración del Huerto”. Además, se iniciaron las obras en las promociones en venta sitas en calle Galileo y en calle Padre Perpén.

En el ejercicio 2009 finalizaron las obras y se formalizaron las escrituras de compra-venta de la promoción de viviendas de Protección Oficial en Régimen General de Venta denominada “Residencial Andalucía”. Además, se iniciaron las obras de la promoción en venta “Reina Sofía”.

En el ejercicio 2010 finalizaron las obras y se formalizaron las escrituras de compra-venta de la promoción de viviendas sita en Cl. Galileo.

En el ejercicio 2011 finalizaron las obras y se formalizaron las escrituras de compra-venta de la promoción de viviendas sita en Cl. Padre Perpén.

En el ejercicio 2012 finalizaron las obras y se formalizaron las escrituras de compra-venta de la promoción de viviendas sita en Cl. Avd. del Ejercito.

2.- Bases de presentación de las Cuentas Anuales.

1. Imagen fiel.

- a) Las Cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la misma.
- b) No se han producido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

2. Principios contables no obligatorios aplicados.

Se podría haber optado por la opción voluntaria de aplicar el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, aprobado mediante Real Decreto 1515/2007, de 16 de Noviembre, Ministerio de Economía y Hacienda (B.O.E. 279/2007 de 21 de noviembre), puesto que la empresa cumple los requisitos para su aplicación que establece su artículo 2.1, que determina que podrán aplicar el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los 2.850.000,00 euros.
- b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los 5.700.000,00 euros
- c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.

Dado que las previsiones de ingresos para los ejercicios siguientes al 2.008 podrían superar la cifra anual establecida en el apartado b), y visto que se superaba la cifra del total de las partidas de activo recogida en el apartado a), se optó por aplicar a partir del 1 de enero de 2008 el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre, Ministerio de Economía y Hacienda (B.O.E. 278/2007 de 20 de noviembre).

Así mismo, se continúa aplicando la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias así como por lo previsto por el resto de disposiciones legales que le son de aplicación en todo lo no modificado por la citada resolución.

El ejercicio contable a que se refieren los estados financieros comienza el día 1 de enero de 2014 y finaliza el día 31 de diciembre del mismo año.

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

4. Comparación de la información.

Con el fin de poder comparar las cuentas anuales del ejercicio corriente con las del anterior, la sociedad ha aplicado la misma estructura en ambos, posibilitando así la comparación de partidas homogéneas, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 35.4 del Código de Comercio. No obstante, se deben considerar las modificaciones recogidas en el nuevo Plan General de Contabilidad aplicado desde el 1 de enero de 2008.

5. Elementos recogidos en varias partidas

Figuran contabilizados por separado los solares de las promociones y sus respectivas construcciones, tal como indica la normativa contable. Las obras de las promociones de “Cañada Real” y “Punto Ribot” finalizaron en el ejercicio 2.004, las obras de las promociones “Rosales Gibraltar” y “Nueva Atunara” finalizaron en el ejercicio 2.005, las obras de la promoción de 21 viviendas para la Integración Social Nueva Atunara finalizaron en el ejercicio 2007.

Las cuentas contables correspondientes a las promociones para el alquiler son las siguientes:

Promoción	Cta. Contable solar (obra en curso)	Cta. Contable solar (obra finalizada)	Cta. Contable Inmovilizado (obra en curso)	Cta. Contable Inmovilizado (construido)
Cañada Real				211000004
Punto Ribot				211000002
Rosales-Gibraltar				211000003
Nueva Atunara			1	211000001
V. Integración				211000005

Social				
--------	--	--	--	--

La promoción de 21 viviendas para la integración social se ha construido sobre la parte del solar de la promoción de viviendas “Nueva Atunara” que no fue ocupado por esta primera obra. Este solar se encuentra contabilizado al completo en la cuenta 211000004.

6. Cambios en criterios contables.

No existen cambios en criterios contables y, por tanto, no ha sido necesario practicar ajustes contables al respecto.

3. Aplicación de resultados.

El ejercicio ha arrojado un resultado contable positivo, después de impuestos, de 208.190,25.- euros.

El art. 274 de la Ley de Sociedades de Capital establece la obligatoriedad de destinar una cifra igual al diez por ciento del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el veinte por ciento del capital social. El importe de las Reservas Legales asciende a 82.111,33 euros, y procede de las dotaciones de los ejercicios 2.007, 2.009, estando pendiente la aplicación de resultados del ejercicio 2012 y 2013.

El art. 28.d) de los Estatutos Sociales enuncia como competencia del Consejo de Administración proponer a la Junta General el acuerdo de la distribución de beneficios.

La propuesta de distribución del resultado económico del ejercicio 2.014 es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	208.190,25
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total:	208.190,25

Aplicación	Importe
A Reserva Legal	20.819,02
A Reserva por Fondo de Comercio	
A Reservas Especiales	
A Reservas Voluntarias	187.371,23
A Aportación Excmo. Ayto. compensación pérdidas	
A Dividendos	

A Rtdo. Negativo del ejercicio	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
Total:	208.190,25

4.- Normas de registro y valoración.

Con el nuevo Plan Contable desapareció la partida B) I. Gastos de establecimiento, que figuraba dentro del inmovilizado del PGC de 1990, como gastos activados. Con las nuevas normas de registro y valoración, parte de estos gastos se deberán imputar al coste del elemento si cumplen la definición de activo y parte se deberán imputar a gastos del ejercicio sin posibilidad de ser activados por no cumplir la definición de activo. Por tanto, según la disposición transitoria primera de reglas especiales para la aplicación del nuevo Plan General de Contabilidad, en el primer ejercicio que se iniciase a partir de 1 de enero de 2008, deberían darse de baja todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento no está permitido por el nuevo PGC. La contrapartida de los ajustes que debían realizarse para dar cumplimiento a la primera aplicación sería una partida de reservas.

Los gastos de establecimiento en el Balance de Situación a 31 de diciembre de 2.007 estaban constituidos por los gastos de la ampliación de capital y ascendían a la cantidad de 28.822,10.- euros. Se encontraban recogidos en las dos cuentas siguientes:

El saldo de la cuenta 202000000 “Gastos de ampliación de capital” en el Balance de Situación a 31/12/2007 ascendía a 3.836,71 euros. De acuerdo con la disposición transitoria primera de reglas especiales para la aplicación del nuevo P.G.C., en el asiento de apertura de 2008 el citado saldo aparece en la cuenta de reservas 113400000 “Gastos de ampliación de capital”.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2007 la cuenta 201000001 “Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados” correspondiente a la ampliación de capital, tenía un saldo de 24.985,39 euros. De acuerdo con la disposición transitoria primera de reglas especiales para la aplicación del nuevo P.G.C., en el asiento de apertura de 2008 el citado saldo aparece en la cuenta de reservas 1134000001 “I.T.P.A.J.D. ampliación de capital”.

Estas cuentas han sido saldadas mediante la aplicación del resultado del ejercicio 2.010.

4.1.- Inmovilizado intangible.

El subgrupo 21 (Inmovilizaciones inmateriales) del PGC de 1990 pasó a ser subgrupo 20 de los nuevos planes contables, siendo la única novedad el cambio terminológico de “intangibles” en lugar de “inmateriales”.

El programa informático de contabilidad se adquirió en el ejercicio 2002 por la cantidad de 641,02.- euros, habiéndose practicado el sistema de amortización lineal, con un plazo de amortización de 5 años y un coeficiente del 20%, por lo que se encuentra completamente amortizado. Por otra parte, el programa de emisión de letras de cambio se adquirió con fecha 01/04/07 por importe de 300,00.- euros, practicándose un sistema de amortización lineal, con un plazo de amortización de 5 años y un coeficiente del 20%, por lo que se encuentra completamente amortizado.

4.2.- Inmovilizado material

La cifra del inmovilizado material que figura en el Balance de Situación es de 8.498.635,56.- euros, y está constituido por las cinco promociones referidas en el apartado segundo letra “e”, la nave destinada al parque de los bomberos, las denominadas “Viviendas de Los Maestros”, los garajes y trasteros no vendidos de la promoción “Residencial Andalucía” alquilados con opción de compra, el mobiliario y enseres de la sede social y los equipos informáticos. El detalle de los mismos es el siguiente:

Inmovilizado material	
	8.498.635,56
Solares	
Amortizaciones	-1.640.438,70
Construcciones	10.116.897,72
Mobiliario	16.732,65
Equipos informáticos	5.443,89

4.2.1) Promociones

De acuerdo con las normas de valoración de la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1.994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, figuran cuentas contables que reflejan tanto los solares como las inmovilizaciones materiales correspondientes a las cinco promociones a 31 de diciembre de 2.010; todas ellas se encuentran en arrendamiento y se les ha aplicado un sistema de amortización lineal, con un plazo de amortización de 50 años y un coeficiente del 2%. Por otra parte, también figuran en el inmovilizado material las denominadas “viviendas de los maestros”, que fueron aportadas por el Excmo. Ayuntamiento a la sociedad mediante un aumento de capital social, así como la nave adquirida en el ejercicio 2.006 con el objeto de ubicar el parque de bomberos de la ciudad. También se encuentran en el inmovilizado el conjunto de garajes y trasteros de la promoción “Residencial Andalucía” no vendidos y sobre los cuales existe un contrato de arrendamiento con opción de compra. Estas cuentas son las siguientes:

Promoción "Nueva Atunara"	Saldo 31/12/14
211000001 "Solar edificado Nueva Atunara"	222.687,04
211100001 "Edificio arrendamiento Nueva Atunara"	1.569.192,82

281001001 "Amortización acumulada Nueva Atunara"	(322.200,04)
Saldo en el Balance de Situación:	1.469.679,82

Promoción "Punto Ribot"		Saldo 31/12/14
211000002 "Solar edificado Punto Ribot"	180.966,11	
211100002 "Edificio arrendamiento Punto Ribot"	1.281.422,30	
281001002 "Amortización acumulada Punto Ribot"	(276.723,52)	
Saldo en el Balance de Situación:	1.185.644,89	

Promoción "Rosales Gibraltar"		Saldo 31/12/14
211000003 "Solar edificado Rosales Gibraltar"	223.203,38	
211100003 "Edificio arrendamiento Rosales Gibraltar"	1.557.769,21	
281001003 "Amortización acumulada Rosales Gibraltar"	(324.126,81)	
Saldo en el Balance de Situación:	1.456.845,78	

Promoción "Cañada Real"		Saldo 31/12/14
211000004 "Solar edificado Cañada Real"	296.964,43	
211100004 "Edificio arrendamiento Cañada Real"	1.578.393,18	
211007001-7023 "Locales y plazas garaje Cañada Real"	219.663,92	
281001004 "Amortización acumulada Cañada Real"	(364.039,78)	
281007001-7023 "Amortización acda. Locales y plazas garajes"	(19.395,49)	
Saldo en el Balance de Situación:	1.708.586,26	

Promoción en curso "21 vvdas. Integración Social"		Saldo 31/12/14
211100005 "Edificio arrendamiento Integración Social"	1.326.486,17	
281001005 "Amortización acumulada Integración Social"	(208.967,06)	
Saldo en el Balance de Situación:	1.117.519,11	

"Viviendas de los Maestros"		Saldo 31/12/14
2111-102 a 2111-122 "Viviendas Maestros"	880.980,00	
Saldo en el Balance de Situación:	880.980,00	

"Nave bomberos"		Saldo 31/12/14
211000101 "Solar nave bomberos"	199.298,82	
211100101 "Nave bomberos"	402.607,93	
281000101 "Amortización acumulada nave bomberos"	(65.387,93)	
Saldo en el Balance de Situación:	536.518,82	

"Garajes y trasteros Residencial Andalucía"		Saldo 31/12/14
211-220 a 211-253 "Garajes y trasteros Andalucía"	200.155,86	
281-200 a 281-253 "Amortización acumulada R. Andalucía"	(45.383,22)	
Saldo en el Balance de Situación:	154.772,64	

4.2.2) Mobiliario y enseres de la sede social

"Mobiliario"	Saldo 31/12/14
2161-0 a 2161-5 "Mobiliario"	16.732,65
281000001 "Amortización acumulada mobiliario"	(9.737,15)
Saldo en el Balance de Situación:	6.995,50

"Equipos informáticos"	Saldo 31/12/14
217-1 a 217-333 "Equipos informáticos"	5.443,89
281-2,10 y 2817 "Amortización acumulada equipos informáticos"	(3.990,66)
Saldo en el Balance de Situación:	1.453,23

Las amortizaciones del inmovilizado se han practicado siguiendo las tablas de coeficientes anuales de amortización aprobadas por la normativa fiscal (Anexo RIS aprobado por Real Decreto 537/1997). En el anexo denominado "Listado de Bienes" podemos apreciar un detalle de las amortizaciones.

4.5.- Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se han clasificado de acuerdo con la norma de registro y valoración novena del P.G.C.. No se han reconocido cambios de valor razonable.

4.6.- Existencias

Las existencias en el Balance de Situación a 31 de diciembre ascienden a 7.056.785,88.- euros. Las cuentas contables y sus saldos son los siguientes:

Cuenta	Descripción	Saldo inicial	Variación	Saldo final
300000001	Parcela 723/PMS/85	458.780,93	0,00	458.780,93
300000002	Parcela 721/PMS/83	94.522,40	0,00	94.522,40
300000003	Local comercial Oración del Huerto	110.115,60	0,00	110.115,60
3-200 a 3-219	Garajes Residencial Andalucía	224.789,20	0,00	224.789,20
30001-2 a 28	Viviendas Villa Juliana	1.493.413,05	0,00	1.493.413,05
3.8001-2 a 114	Inmuebles Reina Sofía	4.102.770,77	227.399,94	3.875.370,83
330000011	Promoción en curso El Conchal	799.293,87	0,00	799.293,87
407000000	Anticipo proveedores	500,00	0,00	500,00
	Total existencias	7.284.184,82	227.399,94	7.056.785,88

4.8.- Impuesto sobre beneficios

El resultado contable del ejercicio 2.014, antes de impuestos, supone un beneficio por importe de 209.476,57 euros.

4.9.- Ingresos y gastos

Todos los ingresos y gastos generados en el ejercicio se han contabilizado siguiendo el principio de devengo. En el apartado 10 se desglosan los ingresos y gastos.

4.10.- Provisiones y contingencias

No se han efectuado.

4.11.- Criterios empleados para el registro de los gastos de personal

Los gastos de personal se han contabilizado siguiendo el principio de devengo. No existen compromisos por pensiones.

4.12.- Subvenciones, donaciones y legados

Se recibieron en ejercicios anteriores unas subvenciones de capital para financiar las obras de las viviendas en régimen de alquiler, las cuales se imputan anualmente al resultado del ejercicio durante el mismo periodo elegido para amortizar los bienes subvencionados.

Además, se reciben en cada ejercicio unas subvenciones de explotación para ayudar al pago de las amortizaciones de los préstamos del I.C.O. que financian las obras de las viviendas en alquiler, las cuales se imputan íntegramente al resultado del ejercicio.

5.- Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

En el cuadro siguiente se indican los movimientos durante el ejercicio de las partidas del Activo no corriente según balance abreviado:

ACTIVO NO CORRIENTE	Saldo inicial	Entradas/Salidas	Amortización	Saldo Final
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Inmovilizado material	8.698.714,46	0,00	-200.078,90	8.498.635,56
III. Inversiones inmobiliarias	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	34.955,93	8.225,46	0,00	43.181,39
VI. Activos por impuesto diferido	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales	8.734.670,39	8.225,46	-200.078,90	8.541.816,95

6.- Activos financieros

Según la norma de registro y valoración novena podemos distinguir los siguientes activos financieros:

6.1 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

El importe en el Balance a 31 de diciembre del efectivo y otros activos líquidos equivalentes asciende a 155.343,70.- euros, y su detalle es el siguiente:

Cuenta contable	Importe
570000000 "Caja"	141,53
572000000 "Cajasur Cta. 45269"	57.887,21
572000001 "Unicaja"	97.256,76
572000003 "Bankia Cta. 111263"	0,00
572000006 "Bankia Cta. 117239"	-67,24
572000009 "Bankia Cta. 118637"	125,74
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	155.343,70

6.2 Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.

El saldo del epígrafe III.1 "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" asciende a 667.368,83.- euros.

El saldo del epígrafe III.3 "Otros deudores" asciende a 7.801,22 euros. Su detalle se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	Importe
440000067 "Alta Gestión Salud Laboral, S.L."	824,31
470000000 "H.P. deudora por I.V.A."	5.947,15
473000000 "Retenciones y Pagos a cuenta"	1.029,76
Total "Otros deudores"	7.801,22

6.3 Otros activos financieros

6.3.1 ACTIVO CORRIENTE: V. Inversiones financieras a corto plazo

Figuran en la contabilidad un préstamo concedido a la Empresa Municipal de Comunicación La Línea, S.L. Su detalle se muestra en la siguiente tabla:

Concepto	Importe
532300001 "SOMDECO"	12.654,35
532300002 "MATADERO"	107.000,00
532300003 "SOMUSER"	9.000,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas	128.654,35
551000000 "Excmo. Ayuntamiento"	540.091,55
565000015 "Promociones y construcciones Aenil, S.L."	450,00
566000000 "Depósito C/P Caja Madrid"	925,00
566000001 "Del Valle Hernández Ana María"	206,53
566000008 "Uniges Agrupacion de Empresas"	6,62
566000011 "Provisiones"	8.500,00
566000018 Provisiones	3.500,00
560000020 "Sociedad de Tasación SA"	325,00
566000139 "Gestores Advos. Reunidos, S.A."	2.701,36
V. Inversiones financieras a corto plazo	556.706,06

6.3.2 ACTIVO NO CORRIENTE: V. Inversiones financieras a largo plazo

En el activo no corriente figuran Inversiones Financieras a Largo Plazo por importe de 43.181,39 euros, y están integradas por las siguientes cuentas contables:

- La cuenta contable 260000001 "Fianza L/P electricidad" tiene un saldo a 31 de diciembre de 220,85.- euros, y recoge las fianzas constituidas para formalizar los contratos de suministro de energía eléctrica.
- La cuenta contable 260000002 "Fianza L/P arren. Local. Cl. Real" tiene un saldo a 31 de diciembre de 6.000,00.- euros, recoge la fianza entregada a la mercantil Montagu Place, S.L. para formalizar el contrato de arrendamiento del local donde se ubica la oficina de la sociedad.
- La cuenta contable 260000003 "Fianza L/P agua" tiene una saldo a 31 de diciembre de 193,80.- euros, recoge las fianzas constituidas para formalizar los contratos de suministro de agua.
- Las cuentas contables 260000011 a 265005022, por importe total de 36.766,74 euros, comprenden las fianzas de las viviendas de alquiler depositadas en la Junta de Andalucía.

7.- Pasivos financieros

Según la norma de registro y valoración novena, podemos distinguir los siguientes pasivos financieros:

7.1 Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.

El detalle del epígrafe del balance V. “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” se muestra en la siguiente tabla:

Cuenta	Descripción	Saldo
400	Proveedores	8.878,06
410	Acreedores prest. Servicios	12.156,37
438	Anticipos de clientes	1.293.062,55
465	Remuneraciones pendientes de pago	1.288,37
475	H.P. Acreedora por conceptos fiscales	16.204,85
476	Organismos Seguridad Social Acreedores	5.647,54
	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.337.237,74

7.2 Deudas con entidades de crédito.

El detalle de las deudas a largo plazo con entidades de crédito se muestra en la siguiente tabla:

Cuenta	Descripción	Saldo
170000001	Local Oración del Huerto Ptmo. 9.865	36.799,07
170-200 a 253	Garajes y trasteros Residencial Andalucía	229.671,31
170.12 a 38	Villa Juliana	1.021.092,05
170008	Reina Sofía	2.914.797,59
170010001	I.C.O. Nueva Atunara	846.332,61
170010002	I.C.O. Punto Ribot	688.367,15
170010003	I.C.O. Rosales Gibraltar	849.008,75
170010004	I.C.O. Cañada Real	1.401.229,85
170010005	I.C.O. 21 Vvdas. Integración Social	800.270,74
170	Deudas L/P con entidades de crédito	8.787.589,09

El detalle de las deudas a corto plazo con entidades de crédito se muestra en la siguiente tabla:

Cuenta	Descripción	Saldo
520000001	Local Oración del Huerto	18.940,92
520000200 a 253	Residencial Andalucía	44.355,16
520008	Reina Sofía	229.444,08
520001	Villa Juliana	71.795,27
520001001	Préstamo C/P I.C.O. Nueva Atunara	60.742,40
520001002	Préstamo C/P I.C.O. Punto Ribot	33.244,19
520001003	Préstamo C/P I.C.O. Rosales Gibraltar	41.003,37
520001004	Préstamo C/P I.C.O. Cañada Real	110.555,06
520001005	Préstamo C/P I.C.O. Integración Social	35.711,11
	III.1. Deudas con entidades de crédito	645.791,56

7.3 Otros pasivos financieros: fianzas y depósitos recibidos.

No existen fianzas recibidas a corto plazo. Los depósitos recibidos a corto plazo ascienden a 1.469,46 euros.

8.- Fondos propios

El capital social es de 4.073.835,00.- euros, dividido en 500 participaciones de 8.147,67.- euros cada una. Está constituido por una aportación dineraria en el momento de la constitución social de 3.005,06.- euros, una ampliación de capital fruto de la aportación del Excmo. Ayuntamiento de los cuatro solares para la construcción de las promociones para el arrendamiento, que asciende a la cantidad total de 1.006.425,15.- euros, y otra ampliación de capital formalizada el 8 de junio de 2.005, mediante la cual se aportaron los dos solares para la ejecución de las dos promociones en régimen de venta, “Oración del Huerto” y “Andalucía”, así como las denominadas “Viviendas de los Maestros”, por un importe total de 3.064.404,79.- euros.

En el cuadro siguiente se indican los movimientos durante el ejercicio de las partidas de los Fondos Propios, según balance abreviado:

Fondos Propios	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Saldo Final
Capital Suscrito	4.073.835,00	0,00	0,00	4.073.835,00
Prima de Emisión	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva de Revalorización	0,00	0,00	0,00	0,00
Reservas	83.087,42			83.087,42
Resultados Ejercicios Anteriores			0,00	
Resultados Pendientes Aplicación	2.452.731,53	452.099,50		2.904.831,03
Pérdidas y Ganancias	0	232.831,60		232.831,60
Dividendo a Cuenta	-2.145.000,0		0,00	-2.145.000,00
Acciones Propias Reducción Capital	0,00	0,00	0,00	0,00
Totales	4.464.653,95	684.931,10		5.149.585,05

9.- Situación fiscal

El resultado contable antes de impuestos asciende a 209.476,57 euros. A efectos de la determinación del resultado fiscal se realizan los siguientes ajustes:

Diferencias permanentes:

A partir de 01/01/08, la Ley del Impuesto de Sociedades modificada por la Ley 16/2007 se refiere a las provisiones por obligaciones implícitas o tácitas, que no serán deducibles, siéndolo cuando la provisión se aplique a su finalidad. No son deducibles las provisiones dotadas ante la mera expectativa de nacimiento de responsabilidades (TEAC 06/03/90). Por tanto, las provisiones para otras responsabilidades dotadas en el ejercicio 2.008, por importe total de 1.200.000,00 euros, no fueron fiscalmente deducibles para el Impuesto sobre Sociedades en el citado ejercicio y conllevaron una diferencia permanente (aumento) por el citado importe. Del mismo modo, el exceso de provisiones devengado en el ejercicio 2.009, por importe de 370.000,00 euros, dio lugar a una diferencia permanente (disminución) por el referido importe en el cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2.009. No existen diferencias permanentes en los ejercicios 2.010 y 2.011. En el ejercicio 2012 existió un exceso de provisiones de 226.573,69 euros, dando lugar a una diferencia permanente (disminución) por el referido importe en el cálculo del Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.012. En el ejercicio 2.013 existió un exceso de provisiones de 603.726,31 euros, dando lugar a una diferencia permanente (disminución) por el referido en el cálculo del Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2.013. No existen diferencias permanentes en el ejercicio 2.014.

Diferencias temporarias con origen en el ejercicio:

Se produce una diferencia temporaria debido a la imputación a resultados del ejercicio de las subvenciones de capital recibidas, lo que se explica en el apartado 11 “Subvenciones, donaciones y legados”. El importe de la diferencia temporaria (aumento) en el ejercicio 2.014 asciende a 113.712,71 euros.

Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores:

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios:

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	209.476,57
Diferencias permanentes	0,00
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio	113.712,71
Compensación bases imponibles negativas ejer. anteriores	
Base imponible (resultado fiscal)	
Cuota íntegra	62.842,97
Bonificación (99%)	61.556,65
Cuota líquida	1.286,32

El apartado 2 del artículo 34 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, recoge la

bonificación del 99 por 100 de la parte de la cuota íntegra que corresponde a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1, párrafos a), b) y c) del artículo 36 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

10.- Ingresos y gastos

Todos los ingresos y gastos generados en el ejercicio se han contabilizado en el momento de su devengo.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada 2011	Euros
1. Importe neto de la cifra de negocios	427.287,55
701 Ventas de productos terminados	346.014,20
705 Prestaciones de servicios	81.273,35
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de f.	0,00
710 Variación de existencias de productos en curso	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00
4. Aprovisionamientos	0,00
602 Compras de otros aprovisionamientos	0,00
605 Promociones para la venta en curso	0,00
607 Trabajos realizados por otras empresas	0,00
5. Otros ingresos de explotación	730.241,28
740 Subvenciones oficiales a la explotación	307.543,47
747 Otras subvenciones	0,00
752 Ingresos por arrendamientos	421.163,68
759 Ingresos por servicios diversos	1.534,13
6. Gastos de personal	-183.870,06
640 Sueldos y salarios	-137.966,37
641 Indemnizaciones	0,00
642 Seguridad social a cargo de la empresa	-45.271,55
649 Otros gastos sociales	632,14
7. Otros gastos de explotación	-130.391,49
621 Arrendamientos y cánones	-1.800,00
622 Reparaciones y conservación	-58.613,93
623 Servicios profesionales independientes	-1.633,09
624 Transportes	0,00
625 Primas de seguros	-12.397,40
626 Servicios bancarios y similares	-3.619,09
627 Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00
628 Suministros	-14.589,44
629 Otros servicios	-27.892,85
631 Otros tributos	-4.379,02
650 Pérdidas créditos comerciales incobrables	-5.363,67
659 Otras pérdidas de gestión corriente	-103,00
8. Amortización del inmovilizado	-200.236,59
680 Amortización inmovilizado intangible	0,00

681 Amortización inversiones inmobiliarias	-200.236,59
9. Imputación de subvenciones del inmovilizado no financiero y o.	24.641,35
746 Subvenciones de capital traspasadas	24.641,35
10. Excesos de provisiones	0,00
795 Exceso de provisiones	0,00
11. Deterioro y resultado por operaciones del inmovilizado	0,00
771 Beneficios del inmovilizado material	0,00
13. Otros resultados	-22.050,52
778 Ingresos excepcionales	1.260,73
678 Gastos excepcionales	-23.311,25
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	395.148,92
14. Ingresos financieros	0,00
769 Otros ingresos financieros	0,00
15. Gastos financieros	-185.672,35
662 Intereses de deudas	-185.640,03
669 Otros gastos financieros	-32,32
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00
15. Diferencias de cambio	0,00
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO	-185.672,35
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	209.476,57
17. Impuestos sobre beneficios	-1.286,32
6300 Impuesto corriente	-1.286,32
6301 Impuesto diferido	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	208.180,25

Las existencias comerciales se detallan en el apartado e) del punto cuarto.

11.- Subvenciones, donaciones y legados

11.1 Subvenciones de capital

En el siguiente cuadro se muestra el detalle de las subvenciones de capital procedentes de la Junta de Andalucía y del Ministerio de Fomento, correspondientes a las cinco promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por la empresa, por los importes anteriores a las imputaciones correspondientes al resultado del ejercicio 2.014, las variaciones producidas en el ejercicio y las cantidades que aparecen a 31 de diciembre de 2.014, por importe total de 1.170.532,91 euros:

Cuentas contables subvenciones de capital	Saldo inicial	Variaciones	Saldo final
130000001 "Sub. M. Fomento Nueva Atunara"	215.131,73	-4.412,67	210.719,06
130000002 "Sub. M. Fomento Punto Ribot"	167.293,38	-3.515,93	163.777,45

130000003 "Subv. M. Fomento Rosales Gibraltar"	211.378,48	-4.280,82	207.097,66
130000004 "Subv. M. Fomento Cañada Real"	345.352,36	-6.855,26	338.497,10
130000005 "Subv. M. Fomento Vvdas. In. Social"	256.018,31	-5.576,67	250.441,64
Totales:	1.195.176,26	-24.641,35	1.170.532,91

La norma 18ª sobre subvenciones, donaciones y legados recibidos del Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre, establece que estas subvenciones concedidas para adquirir activos se imputarán como ingresos del ejercicio en proporción a la dotación a la amortización efectuada en ese periodo para los citados elementos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance. En caso de activos no depreciables, como es el caso del valor de los solares de las promociones, la subvención se imputará al resultado del ejercicio en el que se produzca la enajenación o baja por inventario de los mismos.

Por tanto, se distingue en cada una de las promociones el valor del edificio y el del suelo; la parte proporcional de la subvención que financie la edificación se imputará al resultado del ejercicio con el mismo coeficiente elegido para su dotación a la amortización, y la parte proporcional de la subvención que financie el suelo se imputará al resultado del ejercicio en el que se produzca la enajenación o baja en inventario del mismo.

Así mismo, se consideró como fecha para poder imputar dichas subvenciones al resultado del ejercicio la fecha de terminación de las obras, a partir de la cual también se computaron las dotaciones a las amortizaciones.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la valoración del suelo y de la edificación de las cinco promociones para arrendamiento:

Promoción	Suelo	Edificación	Total	% suelo	% edificación
Nueva Atunara	222.687,04	1.559.226,39	1.781.913,43	0,12	0,88
Punto Ribot	180.966,11	1.281.422,30	1.462.388,41	0,12	0,88
Rosales Gibraltar	223.203,38	1.557.769,21	1.780.972,59	0,13	0,87
Cañada Real	349.086,39	1.852.890,63	2.201.977,02	0,16	0,84
Integración Social	0,00	1.326.486,17	1.326.486,17	0,00	1,00

Las 21 viviendas construidas en régimen de Integración Social se llevaron a cabo en la parte no construida del solar de la promoción "Nueva Atunara", estando imputado íntegramente en esta promoción a los efectos de la consideración de las subvenciones de capital.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la parte proporcional de las subvenciones que corresponden al suelo y a la edificación:

Promoción	Subvención	% suelo	% edificación
Nueva Atunara	250.719,96	30.086,40	220.633,56
Punto Ribot	200.623,01	24.826,49	175.796,52
Rosales Gibraltar	246.024,26	31.983,15	214.041,11
Cañada Real	407.339,84	64.576,87	342.762,97
Integración Social	278.833,48	0,00	278.833,48

Por tanto, considerando que se tomó como coeficiente de amortización de las edificaciones de las promociones el 2 % (50 años), coeficiente máximo de la tabla general de coeficientes anuales de amortización contenida en el anexo del RIS aprobado por R.D. 537/1997, la imputación al resultado del ejercicio de dichas promociones es la siguiente:

Promoción	% Edificación	Finalización	Imputación Rtdo.
Nueva Atunara	220.633,56	1/6/05	4.412,67
Punto Ribot	175.796,52	30/6/04	3.515,93
Rosales Gibraltar	214.041,11	1/1/05	4.280,82
Cañada Real	342.762,97	20/6/04	6.855,26
Integración Social	278.833,48	21/05/07	5.576,67

Ahora bien, a efectos fiscales se debe considerar lo establecido en el artículo 87.3 del Reglamento del Impuesto de Sociedades (R.I.S.), que dice que las subvenciones por cuenta de capital serán amortizadas, imputándose como ingreso en la misma medida en que se amorticen las inversiones realizadas con cargo a las mismas y, si la amortización implicase un periodo superior a los diez años, ésta se computará como ingreso por décimas partes durante dicho periodo de diez años. Por tanto, la norma 20 de valoración del Plan General de Contabilidad no coincide, en este caso, con los criterios fiscales del art. 87 del R.I.S., lo que originará un ajuste temporal en el cálculo del Impuesto de Sociedades:

Promoción	Contable	Fiscal	Diferencia
Nueva Atunara	4.412,67	25.072,00	20.659,33
Punto Ribot	3.515,93	20.062,30	16.546,37
Rosales Gibraltar	4.280,82	24.602,43	20.321,61
Cañada Real	6.855,26	40.733,98	33.878,72
Integración Social	5.576,67	27.883,35	22.306,68
Totales:	24.641,35	138.354,06	113.712,71

11.2.- Subvenciones a la explotación

11.2.1.- Ayuntamiento

El Excmo. Ayuntamiento no ha concedido subvenciones a la explotación a la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, S.L. en el ejercicio 2.014.

11.2.2.- Ministerio de la Vivienda

Se han recibido subvenciones a la explotación del Ministerio de Vivienda para la subsidiación de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios cualificados del Instituto de Crédito Oficial que financian las promociones de viviendas protegidas en alquiler.

11.2.3- Junta de Andalucía

También se han recibido subvenciones a la explotación de la Consejería de Obras públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para la subsidiación de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios cualificados del Instituto de Crédito Oficial que financian las promociones de viviendas protegidas en alquiler.

12. Otra información

12.1.- Reserva Legal

El art. 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, de aplicación a las sociedades de responsabilidad limitada según el art. 184 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, establece la obligatoriedad de destinar una cifra igual al diez por ciento del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el veinte por ciento del capital social, lo cual no se ha podido realizar porque la empresa hasta el ejercicio 2.007 no obtuvo beneficios. En la distribución de resultados del citado ejercicio se aprobó dar cumplimiento a la citada obligación mediante la dotación de Reservas Legales por importe de 12.494,09.- euros. En la distribución de resultados del ejercicio 2.009 se aprobó una dotación de Reservas Legales por la cantidad de 57.930,62 euros. En la distribución de resultados del ejercicio 2.011 se aprobó una dotación de Reservas Legales por la cantidad de 11.686,62 euros. Los resultados del Ejercicio de 2.012 y 2.013 se encuentran pendientes de aplicación. Por tanto, en el presente ejercicio las Reservas Legales ascienden a 82.111,33 euros.

12.2.- Deudas

Los préstamos del Instituto de Crédito Oficial para la financiación de las promociones en régimen de alquiler y los préstamos de Bankia para la financiación de

las promociones en régimen de venta, que ya hemos detallado, constituyen las deudas a largo plazo de la empresa y con garantía real.

12.3.- Información sobre medioambiente.

La Sociedad no posee activos incluidos en el inmovilizado material destinados a la minimización del impacto ambiental y a la protección y mejora del medio ambiente ni ha recibido subvenciones ni ha incurrido en gastos durante el ejercicio cuyo fin sea la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

13.- Hechos posteriores al cierre.

No han ocurrido acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio.

14.- Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables.

La conciliación del balance de apertura del ejercicio 2008, elaborado de acuerdo al nuevo P.G.C., dio lugar a las siguientes cuentas de reservas con saldo deudor, las cuales han sido saldadas con la aprobación de la aplicación del Resultado del ejercicio 2.010:

Cuenta	Título	Saldo deudor
113400000	Gastos ampliación de capital	3.836,71
113400001	I.T.P.A.J.D. Ampliación de capital	24.985,39

15.- Información adicional.

El Consejo de Administración entiende que, salvo error u omisión no deliberada, la información contenida en la presente Memoria es suficiente para mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma en el ejercicio 2.014.

La Línea de la Concepción, a de marzo de 2.015.
Los Consejeros Administradores de la sociedad,

Fdo.