Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. – EMVISESA – (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales
e Informe de Gestión
31 de diciembre de 2015

(Junto con el Informe de Auditoría Independiente)

KPMG Auditores S.L.
Edificio Menara
Avda. de la Buhaira, 31
41018 Sevilla

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

Al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, Accionista Único de Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10.
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M.-188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

KPMG Auditores, S.L.

Beatriz Cuevas González

4 de mayo de 2016

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 07/16/00108
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM1815195

CLASE 8.ª

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		220.320.308	230.288.696	PATRIMONIO NETO	(Nota 11)	186.809.714	182.712.381
Inmovilizado Intangible	(Nota 5)	6.841.466	6.336.423	Fondos Propios		93.783.050	93.351.339
Concesiones		6.193.899	5.230.363				
Patentes		445	499				
Aplicaciones informáticas		456.095	99.551	Capital		11.016.183	11.016.183
Inmovilizado Material	(Nota 6)	3.835.451	3.065.099	Reservas		82.366.053	81.665.709
Terrenos y construcciones		2.617.967	2.632.736	Legal y estatutarias		4.973.007	4.973.007
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		207.434	229.951	Otras reservas		77.393.046	76.721.702
Inversiones Inmobiliarias	(Nota 7)	175.935.169	175.175.060	Resultado del Ejercicio		502.318	670.344
Terrenos		27.208.048	26.789.041				
Construcciones		148.894.253	148.411.979	Subvenciones, Transferencias, Donaciones y Legados Recibidos		90.026.164	90.431.148
Inversiones inmobiliarias en curso		14.868	-				
Inversiones Financieras a Largo Plazo	(Nota 9)	31.551.473	32.253.117	PASIVO NO CORRIENTE		79.377.289	90.904.745
Instrumentos de patrimonio		3.000	3.000				
Créditos a terceros		412.039	319.421	Provisiones a Largo Plazo	(Nota 12)	2.980.454	5.886.204
Otros activos financieros		31.136.434	31.211.696	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		5.269	5.269
				Otras provisiones		2.975.185	5.880.935
Activos por impuestos diferidos	(Nota 14)	160.849	160.212				
				Deudas a Largo Plazo	(Nota 13.1)	76.796.835	84.818.541
				Deudas con entidades de crédito		71.482.349	80.038.519
ACTIVO CORRIENTE		53.710.186	78.504.639	Otros pasivos financieros		5.314.686	4.877.725
Existencias	(Nota 8)	36.607.310	33.697.840				
Terrenos y solares		1.536.515	1.506.972				
Edificios en construcción		335.179	2.441.787	PASIVO CORRIENTE		90.743.411	99.879.410
Edificios terminados		34.259.728	29.393.407				
Anticipos a proveedores		86.384	35.674	Provisiones a Corto Plazo	(Nota 12)	6.776.384	7.155.579
Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar		14.753.403	13.083.810	Deudas a corto plazo	(Nota 13.2)	33.809.288	40.968.802
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 9)	12.515.310	10.554.564	Deudas con entidades de crédito		13.711.577	19.290.717
Deudores varios		412.306	887.536	Otros pasivos financieros		20.097.710	21.679.085
Personal		41.483	33.572				
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 14)	1.813.304	1.708.138				
				Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar		10.164.793	12.950.030
Inversiones Financieras a Corto Plazo		7.681.206	6.291.033	Proveedores		8.268.158	10.388.636
Otros activos financieros		7.681.304	6.291.525	Acreedores varios		905.662	941.802
				Personal		288.029	116.783
Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes		4.666.269	3.292.956	Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 14)	297.490	230.491
Tesorería		4.666.269	3.292.956	Anticipos de clientes		438.045	1.029.490
TOTAL ACTIVO		280.030.494	313.696.538	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		280.030.494	313.696.538

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2015

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES 2015 Y 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 15)	24.067.326	124.620.269
Ventas		14.300.339	16.834.905
Venta PIBES		-	99.902.452
Ingresos por arrendamientos		6.796.101	6.897.793
Prestaciones de servicios		2.968.886	985.140
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(Nota 9)	(15.485.581)	(106.375.199)
Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(Nota 6 y 7)	5.856.596	9.739.029
Aprovisionamientos	(Nota 18)	(1.322.627)	(2.637.038)
Consumo de edificios adquiridos		62.462	-
Consumo de terrenos y solares		(224)	(267.966)
Obras y servicios realizados por terceros		(677.608)	(2.013.618)
Transferencia de inmovilizado a existencias	(Nota 6 y 7)	(1.811.685)	(555.424)
Deterioro de existencias	(Nota 9)	1.004.428	-
Otros ingresos de explotación		2.701.792	2.620.364
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		776.589	515.746
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.920.203	2.304.618
Gastos de personal	(Nota 15)	(5.364.496)	(4.916.552)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.142.169)	(3.597.990)
Cargas sociales		(1.212.327)	(1.318.562)
Otros gastos de explotación		(6.043.332)	(16.406.378)
Servicios exteriores		(3.398.470)	(4.532.139)
Tributos		(1.454.365)	(2.378.984)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 15)	(1.167.565)	(9.408.724)
Otros gastos de gestión corriente		(22.886)	(86.551)
Amortización del inmovilizado	(Nota 5, 6 y 7)	(3.918.911)	(3.633.738)
Imputación de subvenciones y transferencias de inmovilizado no financiero y otras		1.806.883	1.806.883
Excesos de provisiones	(Nota 12)	3.307.750	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		383.055	(1.715.376)
Deterioros y pérdidas	(Nota 5, 6 y 7)	383.055	(1.717.432)
Resultados por enajenaciones y otros		-	2.056
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.002.255	3.102.080
Ingresos financieros		272.570	4.137.275
Capitalización de gastos financieros como mayor valor de existencias	(Nota 13.3)	4.661	639
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		267.909	4.136.636
Gastos financieros		(2.722.067)	(5.612.071)
Por deudas con terceros		(2.722.067)	(5.612.071)
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	(Nota 10)	-	(1.055.167)
A.2 RESULTADO FINANCIERO		(2.449.497)	(2.529.963)
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		552.758	572.127
Impuestos sobre beneficios	(Nota 14)	(50.443)	(1.783)
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		502.315	570.344
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		502.315	570.344

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES 2015 Y 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES 2015 Y 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		**502.315**	**570.344**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, transferencias donaciones y legados	(Nota 11)	326.905	2.298.363
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		**326.905**	**2.298.363**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	(Nota 11)	(3.731.886)	(4.111.301)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		**(3.731.886)**	**(4.111.301)**
Total de ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		**(2.902.666)**	**(1.242.594)**

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2015

TIMBRE DEL ESTADO

OM1815198

CLASE 8.ª

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES 2015 Y 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo inicial del ejercicio 2014	**11.015.182**	**51.181.335**	**514.374**	**101.244.083**	**163.954.974**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	570.344	(1.812.938)	(1.242.594)
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Distribución del resultado	-	514.374	(514.374)	-	-
Saldo final del ejercicio 2014	**11.015.182**	**51.695.709**	**570.344**	**99.431.145**	**162.712.380**
Total ingresos y gastos reconocidos	-		502.315	(3.404.981)	(2.902.666)
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Distribución del resultado	-	570.344	(570.344)	-	-
Saldo final del ejercicio 2015	**11.015.182**	**52.266.053**	**502.315**	**96.026.164**	**159.809.714**

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2015 Y 2014

(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	**5.817.035**	**5.661.347**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**552.758**	**572.127**
Ajustes al resultado:	**(894.126)**	**(7.575.573)**
- Amortización del inmovilizado	3.915.911	3.633.738
- Correcciones valorativas por deterioro	160.316	(16.446.656)
- Variación de provisiones	(3.687.964)	6.829.102
- Imputación de subvenciones	(3.731.886)	(4.111.301)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	(2.056)
- Ingresos financieros	(272.570)	(4.137.275)
- Gastos financieros	2.722.067	5.612.071
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	1.055.167
- Otros ingresos y gastos	-	(8.363)
Cambios en el capital corriente	**8.681.344**	**13.974.664**
- Existencias	14.322.608	17.768.724
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(3.245.986)	2.363.759
- Otros activos corrientes	-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(2.395.278)	(6.157.919)
- Otros pasivos corrientes	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(2.522.941)**	**(1.409.771)**
- Pagos de intereses	(2.722.067)	(5.612.071)
- Cobros de intereses	267.909	4.137.275
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(68.783)	65.025
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**5.817.035**	**5.661.347**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	**804.088**	**2.649.344**
Pagos por inversiones	**(838.164)**	**(2.049.002)**
- Inmovilizado intangible	(588.010)	(10.299)
- Inmovilizado material	(21.181)	(168.568)
- Inversiones inmobiliarias	(228.973)	(520.035)
- Otros activos financieros	-	(1.350.100)
Cobros por desinversiones	**1.642.252**	**4.698.346**
- Inmovilizado material	-	25.641
- Inversiones inmobiliarias	-	178.781
- Otros activos financieros	1.642.252	4.393.924
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**804.088**	**2.649.344**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	**(4.245.820)**	**(9.813.843)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**11.206.516**	**5.643.636**
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11.206.516	5.643.636
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(15.452.336)**	**(15.457.479)**
- Emisión de deudas con entidades de crédito	-	-
- Emisión de otras deudas	-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(14.134.607)	(14.750.824)
- Devolución y amortización de otras deudas	(1.317.729)	(706.655)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**(4.245.820)**	**(9.813.843)**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	**2.375.303**	**(1.703.152)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.292.966	3.996.118
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.668.269	2.292.966

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2015.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2015

1. Actividad de la empresa

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. -EMVISESA se constituyó el 12 de mayo de 1987, con la denominación social de Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A. –EMVISESA, en ejecución de un acuerdo del Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla de fecha 8 de mayo de 1987, como continuadora del servicio prestado hasta dicha fecha por el Patronato Municipal de la Vivienda de Sevilla (en adelante el Patronato).

La Sociedad tiene como objeto fundamental facilitar el acceso a la vivienda a los niveles de renta inferiores, en cumplimiento del principio básico de la constitución española.

El capital social de EMVISESA quedó integrado por la totalidad del patrimonio especial afecto hasta dicha fecha a los fines del Patronato, que se transfirió como tal unidad patrimonial independiente a EMVISESA como capital fundacional de la misma. Por consiguiente, el citado patrimonio conformó, en su activo y pasivo, el balance de constitución de EMVISESA, que quedó como continuadora de la actividad anteriormente desarrollada por el Patronato.

El objeto social aprobado por la Junta General Ordinaria de la Sociedad, en su sesión celebrada con fecha 15 de febrero de 2008, y elevada a público el 27 de febrero de 2008, lo constituye la prestación de los siguientes servicios:

a) Promocionar, gestionar, construir y rehabilitar viviendas y otros inmuebles con algún régimen de protección, de libre promoción o titularidad municipal, obras de urbanización en terrenos municipales o adquiridos por la Sociedad. La gestión, urbanización, promoción y construcción podrá realizarse contratando su ejecución a empresas especializadas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.

b) Actuar como medio propio y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y sus entidades y organismos públicos, en los términos contemplados en la Ley 30/2007, de contratos del Sector Publico, y demás normativa que la complemente, desarrolle o sustituya, para cualesquiera encomiendas y en cualesquiera condiciones de adjudicación de contratos en las materias comprendidas en su objeto social.

c) Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, en los términos legalmente establecidos.

d) Actuar como agente urbanizador.

e) Vender y alquilar los citados inmuebles.

f) Comprar, vender o permutar suelo en el término municipal, así como promocionar el mismo conforme a los usos permitidos en el planeamiento urbanístico.

g) Vender, alquilar y permutar la propiedad y ceder el derecho de superficie del suelo municipal que el Ayuntamiento aporte a la Sociedad, así como el suelo que pueda adquirir por cualquier otro título.

(Continúa)

h) Explotar directamente cualquier actividad en promociones que realice.

i) Contratar la realización de obras, encargos de proyectos y de gestión, tanto técnicos como jurídicos, ya sean respecto de la propia gestión urbanística como para la construcción de viviendas, urbanizaciones o cualesquiera otras infraestructuras municipales.

j) Promover ante el Ayuntamiento u otras Administraciones instrumentos de planeamiento en áreas en que, por necesidades urbanísticas o para desarrollar una promoción, fuera conveniente.

k) Suscribir convenios que puedan coadyuvar al mejor éxito de la gestión en fines y objetivos de la Sociedad.

l) Formar parte de empresas o entidades públicas, privadas o mixtas.

m) Concertar todo tipo de créditos, hipotecas, recibir ayudas y subvenciones de cualquier entidad, Administración y organismo público.

n) Gestionar y ejecutar las adjudicaciones de viviendas y otros inmuebles.

o) Realizar asistencias técnicas o, en su caso, gestionar, contratar o gerenciar aquellos desarrollos urbanísticos y/o contrataciones que se le encomienden, por parte del propio Ayuntamiento de Sevilla o por otras entidades públicas en las que éste participe, sea o no propietaria de los respectivos suelos.

p) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas y formativas relacionadas con su objeto social.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades o entidades con análogo objeto.

Asimismo, la Junta General Ordinaria de la Sociedad, en su sesión comentada anteriormente de 2008, acordó el cambio de denominación social de la Sociedad, que pasó a denominarse "Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, Sociedad Anónima" (EMVISESA), quedando reflejada de manera más exacta su objeto social y la inclusión expresa, como actividad integrante del objeto social, la de actuar como medio propio y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y sus entidades y organismos públicos.

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación al patrimonio, situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 *Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad*

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

(Continúa)

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, al Plan General de Empresas Inmobiliarias y Constructoras, en todo lo que no contradice el R.D. anterior.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 ***Imagen fiel-***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil de Sevilla.

2.3 ***Principios contables no obligatorios aplicados-***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 ***Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-***

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos por pensiones y otros compromisos con el personal.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- El cálculo de provisiones.

(Continúa)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información-

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015, se presenta a efectos comparativos con la información de 2014.

2.6 Agrupación de partidas-

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2014.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio que el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Euros
Bases de reparto	
Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	502.315
Distribución	
Reservas voluntarias	502.315
	502.315

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

a) *Inmovilizado intangible-*

Este epígrafe del balance adjunto al 31 de diciembre de 2015 recoge:

- Los importes satisfechos en relación con la adquisición de determinados programas informáticos. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en un período de 4 años.
- La propiedad industrial que se amortiza linealmente en un período de 10 años.
- La concesión demanial de las parcelas R1 y R2 del Estudio de Detalle "Recinto de Ferias y Exposiciones" por importe de 14.265.377 euros, las cuales se encuentran deterioradas por importe de 10.025.984 euros, se amortiza linealmente en un período de 75 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 283.024 euros (114.341 euros en 2014).

b) *Inmovilizado material-*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material de uso propio así como las construcciones de las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	25 ó 50
Mobiliario y enseres	10
Equipos para procesos de información	4

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 173.422 euros (185.123 euros en 2014).

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

c) *Inversiones inmobiliarias-*

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

El coste de adquisición de los terrenos y solares y las obras en curso así como las promociones terminadas destinadas al arrendamiento figuran en los epígrafes "Terrenos", "Inversiones inmobiliarias en curso" y "Construcciones", respectivamente, de las inversiones inmobiliarias. Los terrenos recibidos mediante cesión gratuita se valoran a su valor venal con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto (véase apartado j de esta misma Nota).

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en apartado b) de esta Nota, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a inmovilizado material cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.

La Sociedad reclasifica una inversión inmobiliaria a existencias cuando inicia una obra encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

La Sociedad reclasifica un inmovilizado material a inversión inmobiliaria cuando deja de utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destine a obtener rentas o plusvalías o ambas.

La Sociedad reclasifica una existencia a inversión inmobiliaria cuando el inmueble es objeto de arrendamiento operativo.

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados. El importe recuperable se determina como el valor actual de las rentas de alquiler estimadas menos los costes asociados a las mismas.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2015 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.459.465 euros (3.334.274 euros en 2014).

d) *Arrendamientos-*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

(Continúa)

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) ***Permutas de activos-***

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

f) ***Existencias. Terrenos y solares-***

Los terrenos y solares se valoran a su coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; las indemnizaciones de desalojo satisfechas; 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; los costes de reparcelación y los gastos de vigilancia.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el sector, la totalidad de terrenos y solares se clasifican dentro del activo corriente aunque en su mayor parte el período de construcción de los mismos es superior a un año.

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados.

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

g) ***Existencias, Edificios en construcción, Edificios construidos y Deterioro-***

Estos epígrafes se hayan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste anteriormente indicado incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencia de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas. Sin embargo, la citada capitalización de gastos financieros cesa en el momento en que como consecuencia de demoras o ineficacias se produce una paralización o alargamiento en el proceso de construcción inicialmente previsto.

La Sociedad, una vez iniciada la construcción, incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados (véase Nota 9).

Asimismo, la Sociedad dota las provisiones correspondientes a las pérdidas en que estima incurrir en las promociones ya comprometidas, tan pronto se conocen (véase Nota 12).

Durante los ejercicios 2015 y 2014 se han activado en existencias 4.661 y 639 euros, por capitalización de gastos financieros.

h) ***Instrumentos financieros-***

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad son, básicamente, préstamos y partidas a cobrar originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial-

La Sociedad no registra la venta ni las cuentas a cobrar por las adjudicaciones efectuadas, tanto de viviendas de promoción pública como de protección oficial, hasta el momento de la firma de la escritura pública de compraventa. Consiguientemente, la Sociedad únicamente registra a partir de dicho momento las cuentas a cobrar correspondientes a los importes pendientes de pago por los compradores.

(Continúa)

Para las viviendas de protección oficial en venta financiadas con préstamos bancarios hipotecarios, la Sociedad registra como "Deudas con entidades de crédito" el importe dispuesto de préstamos con destino a la financiación de estas viviendas. En el momento de la entrega de las viviendas, los compradores de las mismas proceden a subrogarse en los préstamos hipotecarios. De acuerdo con este criterio de presentación, los anticipos recibidos de clientes antes de la entrega de las promociones se contabilizan con abono al epígrafe "Anticipos de clientes" del capítulo "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo Corriente.

Los contratos de venta o de promesa de venta de las viviendas de promoción pública establecían, en general, las siguientes condiciones para el cobro de los mismos

1. Una primera entrega a cuenta como aportación inicial del adjudicatario, que para las viviendas de promoción pública suponían como máximo hasta el 5 por ciento del precio de venta de la vivienda, y

2. El resto mediante un préstamo, que en el caso de las viviendas de promoción pública es a 25 años de plazo y a un tipo de interés del 5% anual, en cuotas crecientes en un 4% anual.

Las deudas de clientes con vencimiento aplazado, excepto las correspondientes a viviendas de promoción pública, devengan, por regla general, los correspondientes intereses, recogiéndose en el activo del balance adjunto en base al devengo según el tipo de interés efectivo, menos los pagos realizados, el importe neto de las cuentas a cobrar.

Valoración posterior-

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, es decir, el importe inicial más los intereses devengados hasta la fecha según el tipo de interés efectivo y minorados por los cobros efectuados y menos los deterioros contabilizados.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "Test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran por su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

(Continúa)

i) Ingresos y gastos-

La Sociedad sigue el criterio de reconocer contablemente el beneficio de las promociones al producirse la elevación a público de la venta y entrega de las mismas. Además, siguiendo el criterio de prudencia valorativa la Sociedad registra para aquellas promociones en curso en las que estima incurrir en pérdidas las correspondientes provisiones por depreciación en las cuentas "Provisiones para pérdidas en promociones".

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad registra en base al devengo tanto los ingresos financieros derivados de los contratos de venta con pago aplazado, como los gastos financieros originados por los préstamos y anticipos recibidos por la financiación de promociones inmobiliarias. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta registra en sus correspondientes epígrafes de ingresos y gastos financieros los importes devengados.

j) Subvenciones, donaciones y legados-

Este epígrafe incluye las cesiones gratuitas de determinados terrenos realizadas a la Sociedad por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla-Gerencia de Urbanismo. Estos terrenos, en caso de corresponder a actuaciones en promociones de viviendas en Régimen de Alquiler se clasifican en "Terrenos" en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" y en caso de corresponder a actuaciones en promociones de viviendas en Régimen de Venta, se clasifican como "Edificios en construcción" en el epígrafe de "Existencias" cuando se han iniciado las obras de los edificios a construir, valorándolos en ambos casos por su valor venal determinado en la escritura pública de cesión, contabilizándose con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto del balance adjunto. Esta subvención se imputará a los resultados de los distintos ejercicios en base a la enajenación o baja de los correspondientes edificios construidos en estos terrenos (véase Nota 11).

El Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía tienen establecidas un conjunto de ayudas y subvenciones relativas al régimen de financiación de promociones de viviendas protegidas en el marco de los Planes Cuatrienales de Viviendas. En este sentido, la Sociedad ha sido beneficiaria de las siguientes:

(Continúa)

- Subvenciones sobre el importe que resulta de la amortización del principal más intereses, incluidos los de carencia, de los préstamos cualificados con los que se financien actuaciones protegibles en régimen de alquiler. Los importes concedidos en concepto de subvención de la amortización de los préstamos cualificados se registran con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto del balance adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las unidades financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas unidades. El importe cobrado por subvención de la amortización de los préstamos cualificados en los ejercicios 2015 y 2014 ha ascendido a 3.189.472 y 3.345.273 euros, respectivamente.

- Subvención al promotor de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, correspondiente a un determinado porcentaje del precio al que hubiesen podido venderse las viviendas o a un determinado importe por vivienda. Los importes concedidos por este tipo de subvenciones se registran con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto del balance 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.

Subvenciones relativas al Área de Renovación Urbano Barrio Amate:

- Financiación Principal por importe de 8.476.953 euros fijado en la Adenda al Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía (actualmente Consejería de Fomento y Vivienda) y la Empresa Municipal de la Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A (EMVISESA) relativo al Área de Renovación Urbana del Barrio Amate de Sevilla de fecha 16 de septiembre de 2014. En 2014 la Sociedad cobró 2.298.363 euros, habiéndose cobrado el resto en ejercicios anteriores.

- Financiación Adicional de 7.238.802 como subvención nominativa al Ayuntamiento de Sevilla. Durante el ejercicio 2014 la Sociedad cobró 200.000 euros, habiéndose consignado en los Presupuestos Generales para 2014 el importe pendiente de 7.038.802 euros. Para dicho cobro se firmó el 15 de Septiembre de 2014 un Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Sevilla. En el ejercicio 2015 la Sociedad ha cobrado dicho importe pendiente.

Los criterios de imputación a resultados de las subvenciones se han mantenido sin modificación alguna en los últimos ejercicios.

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

k) ***Provisiones para pensiones y obligaciones similares-***

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 19 de julio de 1990, acordó la contratación de un Plan de Pensiones a favor de su personal según la modalidad de aportación definida, de acuerdo con las previsiones de la Ley 8/1987, de 8 de junio, de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, con objeto de complementar las prestaciones de la Seguridad Social a favor de parte de sus empleados y causahabientes, en materia de jubilación, invalidez y viudedad. Con el objeto de acumular las dotaciones adicionales que excediendo al límite de aportaciones al Plan fuesen necesarias para alcanzar la prestación objetivo, se constituyó con fecha 1 de julio de 1991, un fondo de jubilación con Caser Ahorrovida, Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A. en el que se determina que las prestaciones cubiertas corresponderán al valor capitalizado final de las aportaciones realizadas al Fondo por la empresa.

Con fecha 19 de diciembre de 2000 se suscribió un acuerdo entre la Sociedad y sus trabajadores por el que se modificó ese sistema de previsión social, pasando a un modelo de aportación definida para todas las contingencias. Se reconocieron derechos por servicios pasados tanto a empleados no adheridos al Plan de Pensiones como a aquellos con los que, estando adheridos, la Sociedad tuviera compromisos por pensiones materializados en otros instrumentos, y se incorporaron al Plan de Pensiones las obligaciones con los beneficiarios que percibían rentas directamente de la Sociedad. La definición de la aportación definida no se hace en función de una prestación objetivo, sino como un porcentaje (en función de la categoría) del salario base del año en curso en el que se realiza el cálculo de dicha aportación.

Los fondos acumulados para la cobertura de estos compromisos por pensiones de los que disponía la Sociedad fueron transferidos al Fondo de Pensiones Futurmonte, F.P. (actualmente denominado Cajasol Instituciones Uno Fondo de Pensiones), dando así cumplimiento en un solo pago a la obligación de externalización recogida en el Real Decreto 1588/1999 de 15 de octubre por el que se aprobó el Reglamento sobre la instrumentalización de los compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios. Durante el ejercicio 2015 la Sociedad no ha realizado aportaciones al plan de pensiones (149.260 euros en el ejercicio 2014).

La aportación del ejercicio 2014, estaba fundamentada en el cumplimiento de los requisitos que preveía la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014, que permitía aportaciones a Planes de Pensiones de Empleo siempre que la aportación no supusiera un incremento de la masa salarial de la Sociedad con respecto al año precedente y dicho Plan hubiera sido suscrito con anterioridad al 31 de diciembre de 2011, premisas que se cumplían en la Sociedad.

l) ***Préstamos al personal-***

Por acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Patronato de 23 de mayo de 1978, ratificado por la Junta del mismo día y desarrollado por otro acuerdo de la Comisión Ejecutiva de 13 de marzo de 1979, se constituyó un "Fondo para Préstamos al Personal", obligándose la Sociedad a otorgar a su personal contratado por tiempo indefinido préstamos por el importe de dicho Fondo. El citado Fondo se constituyó con una aportación inicial de 30.051 euros por parte del Patronato, incrementándose cada año con los intereses devengados por los préstamos concedidos, así como con nuevas aportaciones realizadas por la Sociedad.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de los préstamos concedidos ascendía a 412.039 y 318.421 euros, respectivamente.

*m) **Impuesto sobre beneficios-***

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

Los activos por impuesto diferido derivados de diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación. Los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación por el valor actual de la misma con abono a la deuda con la Administración Pública y clasificada como corriente o no corriente atendiendo al plazo esperado de liquidación de la misma.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años,

(Continúa)

salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporaria deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. A estos efectos, la Sociedad ha considerado la deducción por reversión de medidas temporales desarrollada en la disposición transitoria trigésima séptima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, como un ajuste al tipo impositivo aplicable a la diferencia temporaria deducible asociada a la no deducibilidad de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2013 y 2014, por importe de 997.442 y 1.090.121 euros, respectivamente.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

n) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. La Dirección de la Sociedad considera que la provisión que pudiera estar registrada por este concepto es suficiente para hacer frente a los pasivos de esta naturaleza.

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

o) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2015-

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones	14.265.377	-	-	14.265.377
Propiedad industrial	1.554	-	-	1.554
Aplicaciones informáticas	1.629.672	588.010	-	2.217.682
Total coste	**15.896.603**	**588.010**	-	**16.484.613**
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	-	(56.525)	-	(56.525)
Propiedad industrial	(1.056)	(53)	-	(1.109)
Aplicaciones informáticas	(1.533.141)	(226.446)	-	(1.759.587)
Total amortización acumulada	**(1.534.197)**	**(283.024)**	-	**(1.817.221)**
Deterioros:				
Concesiones	(10.025.984)	-	-	(10.025.984)
Total deterioros	**(10.025.984)**	-	-	**(10.025.984)**
Total coste neto	**4.336.422**	**304.986**	-	**4.641.408**

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Concesiones	-	14.265.377	-	14.265.377
Propiedad industrial	1.024	530	-	1.554
Aplicaciones informáticas	1.619.903	9.769	-	1.629.672
Total coste	**1.620.927**	**14.275.676**		**15.896.603**
Amortización acumulada:				
Propiedad industrial	(1.001)	(55)	-	(1.056)
Aplicaciones informáticas	(1.418.855)	(114.286)	-	(1.533.141)
Total amortización acumulada	**(1.419.856)**	**(114.341)**	-	**(1.534.197)**
Deterioros:				
Concesiones	-	(10.025.984)	-	(10.025.984)
Total deterioros	-	**(10.025.984)**	-	**(10.025.984)**
Total coste neto	**201.071**	**(4.135.351)**	-	**4.336.422**

Las adiciones del ejercicio 2015, se corresponden fundamentalmente con el coste de la implantación de la Sede Electrónica, denominada @ccude, para adaptar la Sociedad a la Ley de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, según se establece en Ley 11/2007, de 22 de junio.

Con fecha 22 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, aprobó la propuesta de la Delegación de Hacienda y Admón. Pública, por la que se otorga una concesión demanial sobre las parcelas R-1 y R-2 del Recinto de Ferias y Exposiciones a favor de la Sociedad. El 17 de diciembre de 2014, se firmó el Documento Administrativo por el que se formalizó la citada concesión demanial por un plazo de 75 años y por un importe de 14.265.377 euros.

El citado importe se consideró abonado con la entrega de las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos, formalizada el 23 de diciembre de 2014.

La parcela R1 tiene una superficie de 17.543,65 m^2 y está calificada como suelo Dotacional de Equipamiento y Servicio Público con uso pormenorizado de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de Servicio Público (SP), teniendo esta parcela como uso complementario y compatible del uso principal el de Servicios Terciarios.

La parcela R2 tiene una superficie de 10.303,88 m^2 y está calificada como suelo Dotacional de Equipamiento y Servicio Público con uso pormenorizado de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de Servicio Público (SP), teniendo esta parcela uso complementario del uso principal.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2014, la Sociedad procedió a registrar un deterioro de la citada concesión demanial que ascendía a 10.025.984 euros. A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha actualizado la valoración de la citada concesión demanial, manteniendo la promoción más probable según el criterio de mejor y mayor uso, estimando la construcción de un hotel, oficinas, locales comerciales y aparcamientos para la parcela R1 y oficinas y aparcamientos para la parcela R2, dando como resultado la necesidad de mantener la provisión registrada a 31 de diciembre de 2014.

A 31 de diciembre de 2015 existen elementos con un coste bruto de 1.618.731 euros (1.204.640 euros al 31 de diciembre de 2014), que aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2015-

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos (Nota 9)	Saldo final
Coste:					
Terrenos de uso propio	1.087.859	-	-	(10.954)	1.076.905
Construcciones para uso propio-					
Oficina c/Bilbao	2.979.487	-	-	-	2.979.487
Otros locales	1.068.896	551	-	(75.741)	993.706
	5.136.242	**551**	-	**(86.695)**	**5.050.098**
Centros sociales	5.571.868	-	-	-	5.571.868
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	639.627	238	-	-	639.865
Otro inmovilizado-					
Equipos para procesos de información	286.809	20.392	-	-	307.201
Total Coste	**11.634.546**	**21.181**	-	**(86.695)**	**11.569.032**
Amortización acumulada:					
Construcciones	(2.303.508)	(130.875)	-	2.272	(2.432.111)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(410.368)	(40.327)	-	-	(450.695)
Equipos para procesos de información	(286.717)	(2.220)	-	-	(288.937)
Total Amortización Acumulada	**(3.000.593)**	**(173.422)**	-	**2.272**	**(3.171.743)**
Deterioros:					
Centros sociales	(5.571.868)	-	-	-	(5.571.868)
Total deterioros	**(5.571.868)**	-	-	-	**(5.571.868)**
Total coste neto	**3.062.085**	**(152.241)**	-	**(84.423)**	**2.825.421**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014.

	Euros					
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos (Nota 7)	Traspasos (Nota 9)	Saldo final
Coste:						
Terrenos de uso propio	1.128.147	-	-	(51.242)	10.954	1.087.859
Construcciones para uso propio-						
Oficina c/Bilbao	2.979.487	-	-	-	-	2.979.487
Otros locales	1.558.450	2.382	-	(567.677)	75.741	1.068.896
	5.666.084	**2.382**	**-**	**(618.919)**	**86.695**	**5.136.242**
Centros sociales	5.566.423	5.445	-	-	-	5.571.868
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	508.288	160.741	(29.402)	-	-	639.627
Otro inmovilizado-						
Equipos para procesos de información	286.809	-	-	-	-	286.809
Total Coste	**12.027.604**	**168.568**	**(29.402)**	**(618.919)**	**86.695**	**11.634.546**
Amortización acumulada:						
Construcciones	(2.275.093)	(135.818)	-	107.403	-	(2.303.508)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(370.622)	(43.507)	3.761	-	-	(410.368)
Equipos para procesos de información	(280.919)	(5.798)	-	-	-	(286.717)
Total Amortización Acumulada	**(2.926.634)**	**(185.123)**	**3.761**	**107.403**	**-**	**(3.000.593)**
Deterioros:						
Centros sociales	(5.566.423)	(5.445)	-	-	-	(5.571.868)
Total deterioros	**(5.566.423)**	**(5.445)**	**-**	**-**	**-**	**(5.571.868)**
Total coste neto	**3.534.547**	**(22.000)**	**(25.641)**	**(511.516)**	**86.695**	**3.062.085**

Durante el ejercicio 2014, se traspasaron desde el epígrafe "Existencias" 86.695 euros, correspondientes a una vivienda situada en una promoción propiedad de la Sociedad, la cual se destinó a uso propio como oficina, sita en Pino Montano. Durante el ejercicio 2015, se ha cerrado dicha oficina, por lo que se ha traspasado el coste neto de la misma, ascendente a 84.423 euros al epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad alquiló sus oficinas sitas en C/ Mar de Alborán y C/ Agricultores, por lo que procedió a traspasar el coste neto de los citados inmuebles ascendente a 511.516 euros al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto.

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815220

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encontraban totalmente amortizados los siguientes elementos del inmovilizado material:

Elementos totalmente amortizados	Euros	
	2015	2014
Mobiliario	246.408	228.607
Equipos Proceso Información	284.679	283.830
	531.087	**512.437**

En el ejercicio 2014 la Sociedad aportó de forma voluntaria como garantía sobre el aplazamiento de tributos municipales el embargo preventivo realizado sobre sus oficinas sitas en C/Bilbao. Con fecha 11 de marzo de 2016, la Sociedad ha solicitado a la Agencia Tributaria que dicte una nueva Resolución de aplazamiento, con dispensa de Garantía, por un plazo de 5 años, siendo el primer vencimiento en diciembre de 2016. Por tanto, se ha requerido que sea levantado el embargo preventivo constituido sobre el inmueble sito en C/Bilbao. (Véase Nota 13.1).

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. Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015-

	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos desde existencias (Nota 9)	Traspasos (Nota 6)	Traspasos a Existencias (Nota 9)	Saldo final
Coste:							
Terrenos	27.185.088	26.262	-	721.342	-	(201.378)	27.731.314
Construcciones	181.676.510	187.845	(531.223)	5.137.254	-	(1.679.526)	184.790.860
Inversiones inmobiliarias en curso	-	14.862	-	-	-	-	14.862
Total Coste	**208.861.598**	**228.969**	**(531.223)**	**5.858.596**	**-**	**(1.880.904)**	**212.537.036**
Amortización acumulada:							
Construcciones	(23.102.697)	(3.459.465)	4.430	-	-	153.642	(26.404.090)
Total amortización acumulada	**(23.102.697)**	**(3.459.465)**	**4.430**	**-**	**-**	**153.642**	**(26.404.090)**
Deterioros:							
Terrenos	(419.007)	(26.262)	-	-	-	-	(445.269)
Construcciones	(10.161.834)	(117.480)	526.797	-	-	-	(9.752.517)
Inversiones inmobiliarias en curso	-	-	-	-	-	-	-
Total deterioros	**(10.580.841)**	**(143.742)**	**526.797**	**-**	**-**	**-**	**(10.197.786)**
Total coste neto	**175.178.060**	**(3.374.238)**	**4**	**5.858.596**	**-**	**(1.727.262)**	**175.935.160**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
OM1815222
CLASE 8.ª

Ejercicio 2014-

	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos desde existencias (Nota 9)	Traspasos (Nota 6)	Traspasos a Existencias (Nota 9)	Saldo final
Coste:							
Terrenos	25.528.315	222.288	-	1.442.524	51.242	(59.281)	27.185.088
Construcciones	165.905.196	1.003.316	(176.828)	4.969.193	10.505.662	(528.593)	181.676.510
Inversiones inmobiliarias en curso	6.287.142	408.986	(192)	3.242.049	(9.937.985)	-	-
Total Coste	**197.720.653**	**1.634.590**	**(177.020)**	**9.652.330**	**618.919**	**(587.874)**	**208.861.598**
Amortización acumulada:							
Construcciones	(19.693.766)	(3.334.274)	295	-	(107.403)	32.451	(23.102.697)
Total amortización acumulada	**(19.693.766)**	**(3.334.274)**	**295**	**-**	**(107.403)**	**32.451**	**(23.102.697)**
Deterioros:							
Terrenos	(36.165)	(419.007)	36.165	-	-	-	(419.007)
Construcciones	(6.550.386)	(6.282.472)	2.671.024	-	-	-	(10.161.834)
Inversiones inmobiliarias en curso	(6.286.950)	-	6.286.950	-	-	-	-
Total deterioros	**(12.873.501)**	**(6.701.479)**	**8.994.139**	**-**	**-**	**-**	**(10.580.841)**
Total coste neto	**165.153.386**	**(8.401.163)**	**8.817.414**	**9.652.330**	**511.516**	**(555.423)**	**175.178.060**

Los retiros del ejercicio 2015, corresponden a la ejecución de los avales constituidos por SANROCON, S.L. como garantías definitiva y complementaria de las obras de edificación de 66 viviendas protegidas, garajes y trasteros en la parcela sita en Avda. Andalucía esquina con c/General Luis Alarcón de la Lastra, con base en el incumplimiento, de sus obligaciones contractuales esenciales, por importe total de 531.223 euros. Dado que la citada promoción estaba totalmente deteriorada, la Sociedad ha aplicado el importe del deterioro correspondiente al retiro realizado.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha dotado deterioros de terrenos y construcciones por importe de 26.262 euros y 117.480 euros, respectivamente, por los costes no recuperables de las promociones Nuevo Amate, Avda. Andalucía y de la Residencia Universitaria sita en C/Flor de Azalea.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, la Sociedad firmó un Documento Administrativo por el que se formalizó la entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de 88 talleres y 223 plazas de aparcamiento del Parque Empresarial Arte Sacro como pago de los adicionales finales de la ejecución de las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla (véase Nota 9). De estos inmuebles, 19 talleres se encontraban alquilados y la Sociedad procedió a registrarlos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto.

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Durante 2014 se entregó la promoción de 52 viviendas, garajes y trasteros situada en la Parcela P1-P4 y PL2, Albérchigo. Para esta promoción se solicitó cambio de Calificación Provisional del Programa de Régimen Especial en Venta al Programa de Viviendas de Promoción Pública de Integración Social en Alquiler que fue concedido con fecha 12 de marzo de 2014.

Se entregó la promoción sita en Avda. de Andalucía esquina con C/ Gral. Luis Alarcón de la Lastra de 66 viviendas, garajes y trasteros, siendo este edificio destinado al realojo en la actuación edificatoria de las viviendas municipales de la Barriada de los Pajaritos.

Y se entregó también el edificio destinado a Residencia Universitaria sita en C/ Flor de Azalea esquina con C/ Flor de Papel, con 32 alojamientos y servicios comunes o asistenciales.

Las principales adiciones de las inversiones inmobiliarias en curso de los ejercicios 2015 y 2014, se corresponden fundamentalmente con certificaciones de obra de promociones destinadas a régimen de alquiler.

Los retiros del ejercicio 2014 se correspondían con el IVA repercutido en la promoción sita en Flor de Azalea, que al iniciar su actividad como residencia Universitaria pasa a ser IVA deducible.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad aplicó los deterioros correspondientes a las inversiones inmobiliarias en curso de la Residencia Universitaria sita en C/ Flor de Azalea y del edificio sito en Avda. de Andalucía, por importe de 1.779.928 euros y 4.543.187 euros, respectivamente, y dotó deterioros de terrenos por importe de 380.826 euros y 3.600 euros, respectivamente, y deterioros de construcciones por importe de 1.721.603 euros y 4.560.869 euros, respectivamente, por los costes no recuperables de las citadas promociones.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad regularizó el deterioro de la promoción en Regiones Devastadas aplicando 2.671.024 euros, por abonos recibidos en el ejercicio en concepto de Subvención Principal del ARU Barrio de Amate.

El detalle del coste de los diferentes elementos incluidos en las tablas anteriores es el siguiente:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2015-

Construcciones	Euros		
	Terrenos	Construcción	Total
En construcción-			
Parcelas R1 y R2	-	4.362	4.362
Otros	-	10.500	10.500
	-	**14.862**	**14.862**
Construidos-			
San Jerónimo C-4, 68 viviendas	386.492	4.709.485	5.095.977
Torreblanca (Modecar), 52 viviendas	245.436	3.775.266	4.020.702
Manzana 107 SUP-PM-6, 82 viviendas	476.287	5.687.480	6.163.767
Torregrosa, 83 viviendas	475.618	6.195.837	6.671.455
Torreblanca, 30 viviendas	67.934	771.607	839.541
Torregrosa, 30 viviendas	138.365	921.480	1.059.845
Torreblanca, 62 viviendas	1.150.053	2.986.967	4.137.020
Torreblanca, 79 viviendas	472.393	3.336.105	3.808.498
Manzana O-2, 80 viviendas	520.760	2.980.997	3.501.757
San Jerónimo A-1, 183 viviendas	1.261.729	7.768.713	9.030.442
Cros-Pirotecnia, 218 viviendas	1.652.067	11.035.216	12.687.283
Manzana 108 SUP-PM-6, 84 viviendas	490.197	5.877.097	6.367.294
Manzana 105 SUP-PM-6, 86 viviendas	472.075	6.145.761	6.617.836
Manzana 106 SUP-PM-6, 86 viviendas	472.075	6.227.631	6.699.706
Los Carteros, 138 viviendas	663.998	5.400.350	6.064.348
Ramón y Cajal, 24 viviendas	-	2.258.679	2.258.679
Aeropuerto Viejo, 31 viviendas	337.752	3.177.358	3.515.110
Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 viviendas	2.925.748	13.001.416	15.927.164
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1,109 viviendas	1.655.859	7.770.585	9.426.444
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1.225 viviendas	3.266.788	15.115.605	18.382.393
Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1.370.466	7.443.652	8.814.118
Unidades Adquiridas, 10 viviendas	-	1.060.735	1.060.735
San Luis 70, 25 viviendas	269.342	4.209.316	4.478.658
Unidades de venta destinadas a alquiler, 71viviendas	694.027	4.880.743	5.574.770
Nuevo Amate, 220 viviendas	3.232.689	16.577.369	19.810.058
Residencia Universitaria, 32 alojamientos	3.600	1.730.604	1.734.204
Avenida de Andalucía, 66 viviendas	752.354	4.164.047	4.916.401
Albérchigo, 52 viviendas	890.837	3.459.525	4.350.362
Locales	2.743.090	20.971.779	23.714.869
Garajes	388.110	3.703.473	4.091.583
Talleres	255.173	1.445.982	1.701.155
	27.731.314	**184.790.860**	**212.522.174**
Total	**27.731.314**	**184.805.722**	**212.537.036**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
OM1815225

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

Construcciones	Euros		
	Terrenos	Construcción	Total
Construidos-			
San Jerónimo C-4, 68 viviendas	386.492	4.709.485	5.095.977
Torreblanca (Modecar), 52 viviendas	245.436	3.775.266	4.020.702
Manzana 107 SUP-PM-6, 82 viviendas	476.287	5.687.480	6.163.767
Torregrosa, 83 viviendas	475.618	6.195.837	6.671.455
Torreblanca, 30 viviendas	67.934	771.607	839.541
Torregrosa, 30 viviendas	138.365	921.480	1.059.845
Torreblanca, 62 viviendas	1.150.053	2.986.967	4.137.020
Torreblanca, 79 viviendas	472.393	3.336.105	3.808.498
Manzana O-2, 80 viviendas	520.760	2.980.997	3.501.757
San Jerónimo A-1, 183 viviendas	1.261.729	7.768.713	9.030.442
Cros-Pirotecnia, 218 viviendas	1.654.546	11.035.216	12.689.762
Manzana 108 SUP-PM-6, 84 viviendas	490.197	5.877.097	6.367.294
Manzana 105 SUP-PM-6, 86 viviendas	472.075	6.145.761	6.617.836
Manzana 106 SUP-PM-6, 86 viviendas	472.075	6.227.631	6.699.706
Los Carteros, 138 viviendas	663.998	5.400.350	6.064.348
Ramón y Cajal, 24 viviendas	-	2.258.679	2.258.679
Aeropuerto Viejo, 31 viviendas	337.752	3.177.358	3.515.110
Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 viviendas	2.925.748	13.001.416	15.927.164
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1,109 viviendas	1.655.859	7.770.585	9.426.444
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1,225 viviendas	3.268.308	15.115.605	18.383.913
Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1.370.449	7.432.402	8.802.851
Unidades Adquiridas, 10 viviendas	-	1.060.735	1.060.735
San Luis 70, 25 viviendas	269.337	4.195.009	4.464.346
Unidades de venta destinadas a alquiler, 84 viviendas	947.386	5.820.158	6.767.544
Nuevo Amate, 220 viviendas	3.207.651	16.552.866	19.760.517
Residencia Universitaria, 32 alojamientos	3.600	1.730.254	1.733.854
Avenida de Andalucía, 66 viviendas	752.354	4.599.196	5.351.550
Albérchigo, 52 viviendas	890.837	3.435.537	4.326.374
Locales	2.114.164	17.311.657	19.425.821
Garajes	331.369	3.475.273	3.806.642
Talleres	162.316	919.788	1.082.104
	27.185.088	**181.676.510**	**208.861.598**
Total	**27.185.088**	**181.676.510**	**208.861.598**

(Continúa)

Durante los últimos ejercicios el Consejo de la Gerencia de Urbanismo en el marco de los planes de vivienda ha acordado la cesión gratuita del suelo en que se construyen determinadas promociones de viviendas en régimen de alquiler. El detalle de las cesiones gratuitas se desglosa en Nota 11.

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la totalidad de los inmuebles en arrendamiento han generado unos ingresos por alquileres de 6.798.101 y 6.897.792 euros, respectivamente. Considerando las características de algunos de estos inmuebles, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre 2015 un deterioro de valor de los inmuebles en renta por importe de 10.197.786 euros (10.580.841 al 31 de diciembre de 2014), habiendo registrado en el ejercicio un exceso de provisión de 383.055 euros.

El deterioro registrado se ha estimado en base al valor en uso del activo, considerando la renta actual por alquileres durante la vida útil del edificio y una tasa de descuento del 8% para los inmuebles terminados y la renta futura por alquileres prevista en el plan de negocio durante la vida útil del edificio, según corresponda en el caso de los inmuebles en construcción.

Los inmuebles se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos que la Sociedad tiene concedidos para su promoción, (véase Nota 13).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos inmuebles en arrendamiento. Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad entienden que dadas las ayudas recibidas para la construcción de estas viviendas en Régimen de Alquiler, no son necesarias dotaciones adicionales para estos inmuebles. En este sentido, seguidamente se presenta el coste neto de amortización, deterioros y subvenciones incurridas en relación con los inmuebles en arrendamiento, así como las subvenciones recibidas por cesión de los terrenos y para la construcción de dichos inmuebles:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
OM1815227
CLASE 8.ª

	Euros	
	2015	2014
Terrenos	27.731.314	27.185.088
Subvenciones recibidas por cesiones de terrenos (Nota 11)	(19.537.710)	(19.156.691)
Deterioro de terrenos	(445.269)	(419.007)
	7.748.335	**7.609.390**
Construcciones en curso	14.862	-
Construcciones	184.790.860	181.676.510
Amortización acumulada	(26.404.090)	(23.102.697)
Subvenciones de Ayuda al Régimen especial y a la Urbanización (Nota 11)	(7.930.121)	(8.140.998)
Subvenciones sobre préstamos concedidos (Nota 11)	(51.696.217)	(53.013.901)
Subvenciones Regiones Devastadas (Nota 11)	(13.303.511)	(13.581.632)
Deterioro de construcciones	(9.752.517)	(10.161.834)
Deterioro de construcciones en curso	-	-
Valor Neto Total	**83.467.601**	**81.284.838**

En opinión de los Administradores no existirán problemas para el cobro de las subvenciones pendientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, al cumplir la Sociedad los requisitos establecidos para su concesión.

8. Inversiones financieras

8.1 Inversiones financieras a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre del ejercicio 2015 y 2014 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Instrumentos de patrimonio		Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a cobrar	-	-	2.690.141	2.692.174	2.690.141	2.692.174
Activos financieros disponibles para la venta	3.000	3.000	-	-	3.000	3.000
Total	**3.000**	**3.000**	**2.690.141**	**2.692.174**	**2.693.141**	**2.695.174**

El desglose de los epígrafes "Créditos a terceros" y "Otros activos financieros" del balance adjunto a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

(Continúa)

	Euros	
	2015	2014
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	38.958.332	49.837.943
Créditos al personal	412.039	318.421
Fianzas constituidas	2.278.102	2.373.753
Valor Neto Total	**41.648.473**	**52.530.117**

La Sociedad incluye dentro del epígrafe "Administraciones Públicas deudoras por subvenciones" el saldo a cobrar a la Junta de Andalucía y al Ministerio de Fomento en concepto de los préstamos subvencionados, por importe de 38.958.332 euros (42.799.141 euros en 2014), y el saldo a cobrar al Ministerio de Fomento por las ayudas concedidas para la remodelación de la Barriada de Amate en Sevilla, por importe de 7.038.802 euros, en el ejercicio 2014.

A continuación se desglosan por organismo concedente, vencimiento y promoción de viviendas:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Ejercicio 2015-

Promoción	Organismo	Euros		
		Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total
San Jerónimo A-1	Junta de Andalucía	83.847	3.548.983	3.632.830
Cros-Pirotecnia	Junta de Andalucía	245.480	3.332.733	3.578.213
Los Carteros	Junta de Andalucía	318.580	985.763	1.304.343
Manzana 105 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	109.058	1.688.055	1.797.113
Manzana 106 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	108.929	1.686.055	1.794.984
Manzana 108 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	102.823	1.592.018	1.694.841
Manzana 107 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	105.618	1.634.814	1.740.432
Manzana O-2	Junta de Andalucía	289.059	556.373	845.432
Torregrosa 83	Junta de Andalucía	87.778	1.359.083	1.446.861
Torreblanca 79	Junta de Andalucía	127.862	480.911	608.773
San Jerónimo C-4	Junta de Andalucía	85.155	1.318.448	1.403.603
Torreblanca 62	Junta de Andalucía	321.068	348.051	669.119
Torreblanca (Modecar), 52	Junta de Andalucía	64.886	920.747	985.633
Torreblanca 30	Junta de Andalucía	82.727	-	82.727
Torregrosa 30	Junta de Andalucía	81.049	-	81.049
Parcela P-6, SUP-PM- 6	Junta de Andalucía	616.975	411.317	1.028.292
Manzana MA-3.1 SUP-AE-1	Junta de Andalucía	662.107	529.685	1.191.792
Torrelaguna	Junta de Andalucía	223.081	1.141.771	1.364.852
San Luís	Junta de Andalucía	65.195	1.357.136	1.422.331
Cros-Pirotecnia	Ministerio de Fomento	136.399	1.438.222	1.574.621
Aeropuerto Viejo	Ministerio de Fomento	57.325	664.020	721.345
Manzana 105 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	61.056	787.160	848.216
Manzana 106 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	60.984	786.228	847.212
Manzana 108 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	59.131	762.333	821.464
Manzana 107 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	58.928	712.327	771.255
San Jerónimo C-4	Ministerio de Fomento	48.799	589.890	638.689
Torregrosa 83	Ministerio de Fomento	50.306	608.103	658.409
Torreblanca (Modecar), 52	Ministerio de Fomento	35.872	405.660	441.532
Torrelaguna	Ministerio de Fomento	1.070.790	1.070.790	2.141.580
Manzana MC-1.2 SUP-AE-1	Ministerio de Fomento	1.538.612	1.282.177	2.820.789
Total		**6.959.479**	**31.998.853**	**38.958.332**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

Promoción	Organismo	Euros		
		Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total
San Jerónimo A-1	Junta de Andalucía	298.760	3.590.814	3.889.574
Cros-Pirotecnia	Junta de Andalucía	119.627	3.458.585	3.578.212
Los Carteros	Junta de Andalucía	295.960	1.137.860	1.433.820
Manzana 105 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	53.119	1.743.994	1.797.113
Manzana 106 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	53.056	1.741.928	1.794.984
Manzana 108 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	51.444	1.688.988	1.740.432
Manzana 107 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	50.082	1.644.759	1.694.841
Manzana O-2	Junta de Andalucía	198.582	763.474	962.056
Torregrosa 83	Junta de Andalucía	42.754	1.404.107	1.446.861
Torreblanca 79	Junta de Andalucía	177.701	579.564	757.265
San Jerónimo C-4	Junta de Andalucía	41.477	1.362.126	1.403.603
Torreblanca 62	Junta de Andalucía	157.263	511.856	669.119
Torreblanca (Modecar), 52	Junta de Andalucía	31.615	954.018	985.633
Torreblanca 30	Junta de Andalucía	54.587	28.140	82.727
Torregrosa 30	Junta de Andalucía	53.480	27.569	81.049
Parcela P-6, SUP-PM- 6	Junta de Andalucía	411.317	616.975	1.028.292
Manzana MA-3.1 SUP-AE-1	Junta de Andalucía	1.059.370	926.949	1.986.319
Torrelaguna	Junta de Andalucía	223.081	1.364.852	1.587.933
San Luis	Junta de Andalucía	65.195	1.422.331	1.487.526
Cros-Pirotecnia	Ministerio de Fomento	130.262	1.574.622	1.704.884
Aeropuerto Viejo	Ministerio de Fomento	57.325	721.346	778.671
Manzana 105 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	58.257	848.217	906.474
Manzana 106 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	58.188	847.212	905.400
Manzana 108 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	56.419	821.464	877.883
Manzana 107 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	56.243	771.255	827.498
San Jerónimo C-4	Ministerio de Fomento	46.576	638.690	685.266
Torregrosa 83	Ministerio de Fomento	48.014	658.409	706.423
Torreblanca (Modecar), 52	Ministerio de Fomento	34.248	441.531	475.779
Torrelaguna	Ministerio de Fomento	1.070.790	1.606.184	2.676.974
Manzana MC-1.2 SUP-AE-1	Ministerio de Fomento	2.051.483	1.795.047	3.846.530
		7.106.275	**35.692.866**	**42.799.141**
Nuevo Amate, 220 viviendas	Ministerio de Fomento	7.038.802	-	7.038.802
Total		**14.145.077**	**35.692.866**	**49.837.943**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

8.2 Clientes por ventas y prestaciones de servicios-

Los saldos a cobrar a clientes por ventas y prestaciones de servicios figuran registrados en su totalidad dentro del Activo corriente del balance al 31 de diciembre de 2015 y 2014. El detalle de este epígrafe por promociones y vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2015-

	Euros		
	Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total deuda
419 viviendas de promoción pública en el casco antiguo de Sevilla	279.128	-	279.128
480 viviendas de promoción pública en Pino Montano	134.574	-	134.574
320 viviendas de promoción pública en Pino Montano	252.425	-	252.425
224 viviendas de promoción pública en Pino Montano	233.567	-	233.567
96 viviendas de promoción pública en Pino Montano	12.171	-	12.171
160 viviendas de protección oficial en Pino Montano	28.099	-	28.099
301 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana A)	27.007	-	27.007
216 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana B)	27.929	11.124	39.053
330 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana C)	80.687	31.420	112.107
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana D)	42.786	10.052	52.838
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana E)	44.117	9.317	53.434
141 viviendas libres en c/ Campo de los Mártires 12, 16 y 20	3.699	-	3.699
627 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas N-1, N-2, N-3, N-4, N-5)	16.434	464	16.898
1.061 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas 10-1 a 10-13)	49.546	504	50.050
180 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas 101 y 102)	4.361	-	4.361
63 viviendas de protección oficial en Polígono El Pino (RU-9 y RU-10)	863	-	863
516 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas 114, 115, 116, 117,118 y 119)	619.275	534.259	1.153.534
633 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas Q1, Q2 y Q3)	381.392	208.253	589.645
172 viviendas de protección oficial en Avda. Hytasa (Manzana 9)	6.551	27.245	33.796
641 viviendas de protección oficial en San Jerónimo Alamillo (Manzanas A-1 a A-6)	117.380	84.246	201.626
530 viviendas de protección oficial en Bermejales Sur (Manzanas M-4, M-9 y M-10)	47.745	167.265	215.010
86 viviendas de protección oficial en Uralita Bellavista (PERI-GU-201) (Manz. M-6 y M-7)	97.697	49.661	147.358
39 viviendas de protección oficial en Kansas City (PERI-AM-201)	41.459	-	41.459
108 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-1.2)	59.964	133.591	193.555
113 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-2.2)	6.723	117.012	123.735
204 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-2.2)	118.737	331.019	449.756
167 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana A-1.4)	116.038	96.878	212.916
218 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 2.2)	420.729	407.942	828.671
219 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 3.1)	18.749	55.427	74.176
281 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-3.2 y A-3.4)	224.928	2.523.675	2.748.603
103 viviendas de protección oficial en Campo de los Mártires (Parcela P-2)	8.809	25.833	34.642
52 viviendas Torrelaguna (S-4 UATO-2)	2.559	350.560	353.119
Excmo. Ayuntamiento de Sevilla	2.690.525	-	2.690.525
Clientes por recibos de alquiler	6.716.034	-	6.716.034
Otros	447.743	182.716	630.459
Deterioro	(6.222.583)	-	(6.222.583)
	7.157.847	**5.358.463**	**12.516.310**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

	Euros		
	Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total deuda
419 viviendas de promoción pública en el casco antiguo de Sevilla	352.297	-	352.297
480 viviendas de promoción pública en Pino Montano	142.323	-	142.323
320 viviendas de promoción pública en Pino Montano	256.441	-	256.441
224 viviendas de promoción pública en Pino Montano	273.174	-	273.174
96 viviendas de promoción pública en Pino Montano	16.092	-	16.092
160 viviendas de protección oficial en Pino Montano	28.099	-	28.099
301 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana A)	37.711	4.724	42.435
216 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana B)	27.293	27.899	55.192
330 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana C)	75.191	74.709	149.900
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana D)	49.302	30.139	79.441
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana E)	39.232	28.127	67.359
141 viviendas libres en c/ Campo de los Mártires 12, 16 y 20	3.699	-	3.699
627 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas N-1, N-2, N-3, N-4, N-5)	16.209	1.527	17.736
1.061 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas 10-1 a 10-13)	48.228	2.072	50.300
180 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas 101 y 102)	4.361	-	4.361
63 viviendas de protección oficial en Polígono El Pino (RU-9 y RU-10)	863	-	863
516 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas 114, 115, 116, 117,118 y 119)	759.954	203.761	963.715
633 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas Q1, Q2 y Q3)	421.536	176.259	597.795
172 viviendas de protección oficial en Avda. Hytasa (Manzana 9)	8.054	-	8.054
641 viviendas de protección oficial en San Jerónimo Alamillo (Manzanas A-1 a A-6)	71.239	99.224	170.463
530 viviendas de protección oficial en Bermejales Sur (Manzanas M-4, M-9 y M-10)	59.062	106.020	165.082
86 viviendas de protección oficial en Uralita Bellavista (PERI-GU-201) (Manz. M-6 y M-7)	89.623	65.042	154.665
39 viviendas de protección oficial en Kansas City (PERI-AM-201)	31.499	1.813	33.312
108 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-1.2)	57.585	76.265	133.850
113 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-2.2)	27.026	54.349	81.375
204 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-2.2)	216.693	106.241	322.934
167 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana A-1.4)	191.543	42.033	233.576
218 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 2.2)	442.402	314.082	756.484
219 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 3.1)	109.412	71.176	180.588
281 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-3.2 y A-3.4)	40.305	2.158.122	2.198.427
245 viviendas de protección oficial en El Porvenir, ARI-DSP-01	60.066	88.215	148.281
103 viviendas de protección oficial en Campo de los Mártires (Parcela P-2)	15.014	37.615	52.629
52 viviendas Torrelaguna (S-4 UATO-2)	15.699	364.081	379.780
Excmo. Ayuntamiento de Sevilla	1.334.941	-	1.334.941
Clientes por recibos de alquiler	5.580.003	-	5.580.003
Otros	506.321	115.735	622.056
Deterioro	(5.103.158)	-	(5.103.158)
	6.305.334	**4.249.230**	**10.554.564**

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encuentra pendiente de abono por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, la factura correspondiente a los gastos técnicos y de control y supervisión de las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla, ascendente a 400.036 euros, el citado importe se encuentra totalmente provisionado desde el ejercicio 2014.

Al 31 de diciembre de 2015 se encuentra pendiente de abono por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla la última factura por la construcción del centro de salud de Torreblanca, correspondiente a la anualidad del 2015, del Convenio de Colaboración suscrito entre el Servicio Andaluz de Salud, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad de 26 de septiembre de 2014, ascendente a 1.596.022 euros (factura correspondiente a la anualidad 2010 por importe de 300.000 euros en 2014).

La Junta de Gobierno Local de 13 de junio de 2014 aprobó el encargo a la Sociedad de la puesta a disposición de 96 inmuebles para el realojo temporal de las unidades afectadas por la actuación de renovación urbana y de rehabilitación del Barrio de Los Pajaritos, aprobándose el gasto correspondiente a los costes de dicha encomienda que ascienden a 310.054 euros anuales. Al 31 de diciembre de 2014 estaba pendiente de cobro la factura correspondiente al 4º trimestre de 2014 y al 31 de diciembre de 2015, están pendientes de cobro las facturas correspondientes al 2º, 3º y 4º trimestre de 2015 por importe de 77.513 euros cada una, registradas en las cuentas a cobrar con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla del balance adjunto. Con fecha 28 de enero de 2016, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla ha procedido al abono de las citadas facturas.

La adquisición por parte de los clientes de las viviendas sociales y de promoción pública se financia mediante un préstamo equivalente al 95% del precio de venta de las viviendas, que devenga un tipo de interés anual del 5%, a pagar mediante cuotas trimestrales crecientes al 4% anual durante un plazo de 25 años a contar a partir de la fecha de entrega de las viviendas. Por consiguiente, el importe de las deudas pendientes de vencimiento sólo incluye el principal debido, mientras que las cuotas vencidas e impagadas comprenden tanto principal como intereses.

En relación con las cuentas de clientes que presentan impagados significativos, en opinión de los Administradores de la Sociedad, no se espera que la misma tenga finalmente perjuicio alguno en relación con el total de cuentas a cobrar (tanto vencidas como no vencidas) a los clientes que presentan impagados significativos. No obstante lo anterior y considerando el volumen de impagados de clientes por ventas y alquiler, la Sociedad ha continuado la dotación, durante los ejercicios 2015 y 2014, de fondos de provisión de insolvencias para los recibos impagados correspondientes a estas promociones, ascendiendo esta provisión al final de los citados ejercicios (incluyendo deudores varios) a 6.763.399 y 5.386.940 euros, respectivamente.

8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Gerencia, la Comisión Ejecutiva y el Consejo de Administración, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- Riesgo de crédito:

  Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

(Continúa)

Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Por otra parte, la Sociedad tiene garantía de cobro de los importes adeudados con las propias viviendas vendidas, por lo que se considera que el riesgo de crédito está suficientemente cubierto.

- Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en la Nota 13.

En relación al riesgo de liquidez, es preciso señalar que existen deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros a 31 de diciembre de 2015 y 2014, por importe de 13.701.178 y 19.281.248 euros respectivamente, que si bien figuran registradas como pasivo corriente porque se espera liquidarlos dentro del ciclo normal de explotación, su vencimiento no es a corto plazo. Considerando esta circunstancia, los Administradores de la Sociedad consideran que tendrán cubiertas sus necesidades de financiación a corto plazo.

- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, si bien se considera que, dado el volumen de la deuda de la Sociedad, este riesgo no es significativo. La totalidad de la deuda financiera derivada de las promociones se encuentra a tipos de interés regulados.

9. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es la siguiente:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815235

	Euros	
	2015	2014
Terrenos sin edificar:		
Terreno adquirido a S.A. Cros-Pirotecnia	878.015	860.718
Terrenos Junta Compensación Cros-San Jerónimo	252.849	251.346
Parcela Q4-2 SUP-PM-6	246.498	245.374
Avda. de la Palmera DBP-03	19.340	19.340
Parcela Terciaria Regiones Devastadas	440.213	438.458
Total Terrenos y Solares	**1.836.915**	**1.815.236**
Edificios en construcción:		
Centros de Salud	-	2.397.127
La María	427.643	417.967
C/ Sol	28.797	26.693
Total Edificios y Urbanización en Construcción	**456.440**	**2.841.787**
Edificios construidos:		
Viviendas de protección oficial en Pino Montano (a)	2.281.059	3.012.937
Viviendas de protección oficial en Uralita Bellavista (PERI-GU-201) (a)	58.412	58.412
Viviendas de protección oficial en Palmete SUP-TO-1 (a)	40.007	40.007
Viviendas de protección oficial en San Jerónimo SUP-PM-4	51.873	-
Viviendas en Jesús, María y José (PERI-AM-1) (a)	-	105.065
Viviendas en Polígono Aeropuerto (a)	7.558.580	14.383.705
Viviendas en El Porvenir (ARI-DS-01) (a)	245.937	491.613
Viviendas en Campo de los Mártires (a)	-	71.389
Viviendas S-4 UATO-2 Torrelaguna	83.110	498.378
Locales en Cros	-	250.481
Locales en Palmete SUP-TO-1	-	193.910
Locales en San Jerónimo, SUP-PM-4	1.968.950	3.329.992
Locales en La Calzada	-	427.109
Locales en Pino Montano SUP-PM-6	393.327	393.327
Locales en Bermejales Sur	374.964	1.510.095
Locales en Avenida Hytasa	719.037	719.037
Locales en Kansas City (PERI-AM-201)	-	410.859
Locales en Polígono Aeropuerto	1.836.971	2.385.417
Locales en Mendigorría	1.011.702	1.137.841
Talleres Arte Sacro	7.016.658	7.635.708

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª

0M1815236

	Euros	
	2015	2014
Garajes y trasteros en Pino Montano	3.031.162	3.226.335
Garajes y trasteros en San Jerónimo Alamillo	75.358	101.768
Garajes y trasteros en Palmete SUP-TO-1	88.813	104.213
Garajes y trasteros en Torreblanca (Modecar)	79.613	79.613
Garajes y trasteros en Jesús, María y José (PERI-AM-1)	-	15.246
Garajes y trasteros en Uralita Bellavista (PERI-GU-201)	278.258	278.258
Garajes y trasteros en Kansas City (PERI-AM-201)	162.792	350.454
Garajes y trasteros en Bermejales Sur	1.892.465	1.892.465
Garajes y trasteros en Polígono Aeropuerto	2.546.022	4.094.794
Garajes y trasteros en San Jerónimo C-4	117.027	117.027
Garajes y trasteros en Mendigorría	73.550	141.123
Garajes y trasteros en El Porvenir	3.191.645	3.459.208
Garajes y trasteros en Campo de los Mártires	1.180.399	1.234.480
Garajes y trasteros en S-4 UA-TO-2 Torrelaguna	28.145	130.611
Garajes Arte Sacro	2.445.322	2.584.391
Total Edificios Construidos	**38.831.158**	**54.865.268**
Deterioro de Terrenos	-	(8.264)
Deterioro de Edificios en Construcción	(8.264)	-
Deterioro de Edificios Construidos	(4.577.433)	(5.581.861)
Total Deterioro	**(4.585.697)**	**(5.590.125)**
Anticipos a proveedores	**68.394**	**35.474**
TOTAL	**36.607.210**	**53.967.640**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815237

(a) El número de viviendas que figuran en el epígrafe de "Edificios construidos" pendientes de venta al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Edificios Construidos	Nº de viviendas	
	2015	2014
Pino Montano:		
Manzana 114 SUP-PM-6	1	1
Manzana 115 SUP-PM-6	9	15
Manzana 116 SUP-PM-6	1	1
Manzana 118 SUP-PM-6	6	6
Manzana 119 SUP-PM-6	9	11
Manzana Q1 SUP-PM-6	1	1
Manzana Q2 SUP-PM-6	2	3
Manzana Q3 SUP-PM-6	1	2
Manzana N-5	1	1
2965 VS	2	2
480 VPP	1	1
224 VPP	3	3
San Jerónimo:		
Manzana A-2, SUP-PM-4	1	-
Palmete SUP-TO-1:		
Manzana V-6	1	1
Jesús, María y José (PERI-AM-1)	-	1
Uralita Bellavista:		
Manzana M-7	1	1
Polígono Aeropuerto:		
Manzana MC-2.2	59	73
Manzana MC-3.1	1	4
Manzana MA-1.2	1	7
Manzana MA-2.2	5	6
Manzana MA-1.4	15	16
Manzana A-2.2	23	37
Manzana A-3.2	18	60
Manzana A-3.4	3	28
El Porvenir	3	6
Campo de los Mártires	-	1
S-4 UATO-2 Torrelaguna	1	6
	169	**294**

En relación a la valoración de los edificios construidos, dentro de los cuales se incluyen los garajes, trasteros, locales y talleres pendientes de venta, los Administradores de la Sociedad estiman que, dada la evolución de las ventas registradas durante el ejercicio, no se considera necesario realizar deterioros adicionales sobre la valoración de los mismos.

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO

Las adiciones habidas bajo el epígrafe de "Edificios en construcción", se corresponden principalmente con las certificaciones de obra de las promociones en curso.

Con fecha 28 de septiembre 2015, se produce la entrega material del centro de salud sito en Torreblanca, c/Castilleja del Campo, al Servicio Andaluz de Salud. La construcción del citado centro está subvencionada, con la cantidad máxima de 3.475.000 euros, que sobre el presupuesto estimado, representa un porcentaje del 100% sobre el total de la inversión prevista. El coste de construcción ha ascendido a 2.658.832 euros, de los que a la fecha se han cobrado 1.286.000 euros.

En 2014 destaca la entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a la Sociedad de 223 garajes valorados en 2.584.391 euros y 69 talleres en el Parque Empresarial "Arte Sacro" por importe de 7.635.708 euros, los cuales al 31 de diciembre de 2014 se encontraban deteriorados por importe de 1.405.909 euros y 2.823.685 euros, respectivamente. Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha alquilado 12 plazas de garajes y 6 talleres (Ver Nota 7). A 31 de diciembre de 2015, las plazas de garajes y los talleres del Parque Empresarial "Arte Sacro" registrados en el epígrafe "Edificios Construidos", se encuentran deteriorados por importe de 1.569.278 euros y 2.145.573 euros, respectivamente.

En 2014 se entregó la promoción sita en la parcela S-4 de Torrelaguna API-DE-02 (UA-TO-2) de 52 viviendas en venta, garajes y trasteros de Régimen Especial. A estas viviendas se les aplicó una rebaja del 50% en el precio de venta según acuerdo aprobado en Comisión Ejecutiva de 23 de mayo de 2013.

Con fecha 12 de marzo de 2014 se procedió al cambio de Calificación Provisional del Programa de Régimen Especial en Venta al Programa de Viviendas de Promoción Pública de Integración Social en Alquiler en la promoción de 52 viviendas en venta, garajes y trasteros en c/Albérchigo.

El 7 de febrero de 2014 se aprobó por la Junta de Gobierno Local la puesta a disposición del Centro de Servicios Sociales Comunitarios Norte al Ayuntamiento de Sevilla.

Respecto a las obras de ampliación del palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla, con fecha 30 de abril de 2014, la Sociedad procedió a realizar la Liquidación Definitiva de los costes totales de las obras ascendiendo a 105.672.548 euros, IVA excluido, y el 9 de junio de 2014 dio traslado al Consorcio Palacio de Exposiciones y Congresos y al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, a los efectos de aprobación por los órganos correspondientes, en virtud de los compromisos asumidos por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en desarrollo del Convenio de 23 de enero de 2007, a fin de garantizar el pago del coste total del encargo relativo a la ampliación.

El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en sesión plenaria celebrada el 13 de junio de 2014 acordó:

1) Ratificar la disposición adicional única del Convenio suscrito entre el Consorcio y la Sociedad el 23 de enero de 2007 para la ejecución del proyecto de ampliación del Palacio de Congresos y Exposiciones de Sevilla, asumiendo los costes derivados de la contratación, inversión y financiación de dichas obras.
2) Prestar su conformidad a la liquidación de las obras presentadas.
3) Para atender el compromiso asumido acordó 1º) la subrogación en el contrato de crédito y de cobertura de tipos de interés suscrito con BBVA-ICO para la financiación de las obras, por importe de 58.779.428 euros, 2º) asumir el pago de la cantidad de 14.265.377 euros mediante el otorgamiento de la concesión demanial de las parcelas R1 y R2 del Estudio de Detalle "Recinto de Ferias y Exposiciones" y 3º) asumir el pago de la cantidad de 11.293.840 euros, como precios adicionales finales de la ejecución del proyecto, mediante la entrega del inmueble denominado Conjunto Empresarial "Arte Sacro", ubicado en la parcela

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO

OM1815239

CLASE 8.ª

M6 del PERI-PM-201 "Cross-San Jerónimo".

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 24 de octubre de 2014, acordó cancelar el préstamo y el contrato de cobertura de tipos de interés suscritos entre el BBVA-ICO y la Sociedad para la ejecución del proyecto de ampliación y concertar un nuevo préstamo con BBVA por el importe pendiente de amortizar a la fecha, ascendente a 52.342.105 euros (véanse Notas 10 y 13).

Con fecha 27 de octubre de 2014, el Consejo de Administración de la Sociedad, autorizó la firma del Acta de Finalización de la Encomienda de Gestión de las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla y aceptó la concesión demanial de las parcelas R1 y R2 del Estudio de Detalle "Recinto de Ferias y Exposiciones" y el inmueble denominado Conjunto Empresarial "Arte Sacro", valorados por el Servicio de Patrimonio de la Delegación de Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Sevilla, en 14.265.377 euros y 11.302.203 euros, respectivamente.

El 17 de diciembre de 2014, se firmaron dos documentos administrativos: 1) en el que se formalizó la entrega por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a la Sociedad de 88 talleres y 223 plazas de aparcamientos del Parque Empresarial "Arte Sacro" y 2) en el que se formalizó la concesión demanial del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a la Sociedad de las parcelas R1 y R2 del Estudio de Detalle "Recinto de Ferias y Exposiciones" (véanse Notas 5 y 7).

Y el 23 de diciembre de 2014, se formalizó el Acta de Finalización de la Encomienda de Gestión referente a las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla, mediante el cual se da por cumplida, a plena satisfacción del Consorcio, la encomienda de gestión realizada a la Sociedad, a través del Convenio de Colaboración de 23 de enero de 2007, y se recepcionaron las obras por parte del Consorcio.

El epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" recoge la contrapartida de las existencias procedentes de cesiones gratuitas de terrenos por importe de 3.558.606 euros en 2015 y 5.537.924 euros en 2014 (véase Nota 11).

El movimiento habido en el epígrafe "Deterioro de valor de las existencias" durante los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones	Traspasos	Saldo final
Deterioro de valor de terrenos	8.264	-	-	(8.264)	-
Deterioro de edificios en construcción	-	-	-	8.264	8.264
Deterioro de valor de edificios construidos	5.581.861	163.369	(1.167.797)	-	4.577.433
	5.590.125	**163.369**	**(1.167.797)**	-	**4.585.697**

(Continúa)

Ejercicio 2014

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones	Saldo final
Deterioro de valor de terrenos	8.264	-	-	8.264
Deterioro de valor de edificios construidos	26.325.571	4.307.218	(25.050.928)	5.581.861
	26.333.835	**4.307.218**	**(25.050.928)**	**5.590.125**

10. Instrumentos financieros derivados

Tal y como se describe en la Nota 13.2, la Sociedad formalizó durante el ejercicio 2010 un contrato de crédito con las entidades BBVA y el ICO para financiar las obras de Ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla. Asimismo se formalizó un contrato de permuta financiera que convierte el tipo de interés del préstamo de variable a fijo y que tenía como vencimiento el 5 de noviembre de 2022. Los tipos de interés que se acordaron en dicho contrato para los diferentes periodos eran los siguientes:

Fecha Inicio	Fecha Final	Tipo de interés fijo
05/11/2010	05/07/2011	1,0270%
05/07/2011	05/11/2011	1,6460%
05/11/2011	05/11/2012	2,1580%
05/11/2012	05/11/2015	2,8690%
Para el resto del período		3,57%

La información relativa a este derivado junto con el efecto en resultados que ha tenido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta ha sido el siguiente:

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

Entidad	Nominal dispuesto a 31.12.14 (Euros)	Vencimiento	Euros	
			Valoración al 31.12.14	Impacto registrado en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
BBVA	-	-	-	1.055.167
Total	-		-	**1.055.167**

Tal y como se refleja en la Nota 9, la Junta de Gobierno Local acordó en sesión celebrada el 24 de octubre de 2014 cancelar el préstamo y el contrato de cobertura de tipos de interés suscrito entre el BBVA-ICO y la Sociedad para la ejecución del proyecto de ampliación, por lo que al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad procedió a dar de baja la valoración del instrumento de cobertura al Consorcio del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla por importe de 6.021.337 euros.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

El capital se encuentra totalmente desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y es de 11.015.181,56 euros, constituido por 3 acciones de la serie A, con un valor nominal de 3.005.060,52 euros cada una y una acción de la serie B, con un valor nominal de 2.000.000 de euros.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

Reserva legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Subvenciones, donaciones y legados-

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2015-

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Imputación a resultados	Saldo final
Cesiones gratuitas de terrenos	24.694.614	-	(1.598.298)	23.096.316
Ayudas al Régimen Especial	8.140.998	-	(210.877)	7.930.121
Subvenciones de préstamos	53.013.901	-	(1.317.684)	51.696.217
Subvención Regiones Devastadas	13.581.632	-	(278.122)	13.303.510
Total	**99.431.145**	-	**(3.404.981)**	**96.026.164**

Ejercicio 2014-

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Imputación a resultados	Saldo final
Cesiones gratuitas de terrenos	26.999.233	-	(2.304.618)	24.694.615
Ayudas al Régimen Especial	8.351.875	-	(210.877)	8.140.998
Subvenciones de préstamos	54.331.585	-	(1.317.684)	53.013.901
Subvención Regiones Devastadas	11.561.390	2.298.363	(278.122)	13.581.631
Total	**101.244.083**	**2.298.363**	**(4.111.301)**	**99.431.145**

El importe pendiente de cobro de las subvenciones registradas en los ejercicios 2015 y 2014, se incluye en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo - Otros activos financieros" por importe de 38.958.332 y 49.837.943 euros, respectivamente (véase Nota 8.1).

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de las "Cesiones gratuitas de terrenos" se corresponde con el valor escriturado de las cesiones gratuitas de parcelas realizadas a la Sociedad por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla – Gerencia de Urbanismo minorado en el importe imputado a resultados, en su caso. Adicionalmente, se incluyen de los aprovechamientos cedidos por la Gerencia de Urbanismo a la Sociedad en el ejercicio 2003, la Parcela P-6 del SUP-PM 6 de Pino Montano. El detalle y las características de las cesiones de parcelas es el siguiente:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO

OM1815243

CLASE 8.ª

Ejercicio 2015-

Situación de la Parcela	Unidad actuación	Año de la cesión	Valor cesión neto imputación a resultados (euros)	Régimen de explotación
Los Carteros	UA-PM-6	1995	596.242	Alquiler
Torreblanca	UA-TO-4	1996	67.934	Alquiler
Torreblanca	UA-TO-4	1996	467.667	Alquiler
Torreblanca	UA-TO-3	1996	1.238.933	Alquiler
San Jerónimo A-1	SUP-PM-4	1998	1.254.418	Alquiler
Torreblanca (Modecar)	UA-TO-7	2002	245.436	Alquiler
San Jerónimo C-4	SUP-PM-1	2002	386.493	Alquiler
Torregrosa	UE-TO-101	2002	185.966	Alquiler
Parcela P-6	SUP-PM-6	2003	1.911.870	Alquiler
Aeropuerto Viejo	UA-PM-102	2005	291.165	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-1.2	SUNP-AE-1	2006	3.391.218	Alquiler
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	66.397	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-3.1	SUNP-AE-1	2006	1.732.011	Alquiler
Torrelaguna	UA-TO-2	2006	1.380.693	Alquiler
Mendigorría	PER-C-1	2006	221.761	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	83.670	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	57.303	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	174.872	Alquiler
Avenida Andalucía	-	2008	717.774	Alquiler
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2010	394.117	Alquiler
Uralita Bellavista	PERI GU-201	2010	115.245	Alquiler
Kansas City	PERI-AM-201	2010	357.860	Alquiler
Regiones devastadas	-	2010	2.979.934	Alquiler
San Jerónimo-Alamillo	SUP-PM-4	2010	242.645	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	20.441	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	61.322	Alquiler
Campo de los Mártires	-	2009	28.407	Alquiler
Porvenir	ARI-DS-01	2009	38.035	Alquiler
Alberchigo	-	2010	827.881	Alquiler
			19.637.710	
Kansas City	PERI-AM-201	2005	23.913	Venta
Bermejales Sur Manzana M-4	SUP-GU-4	2005	141.685	Venta
Bermejales Sur Manzana M-9	SUP-GU-4	2005	119.768	Venta
Bermejales Sur Manzana M-10	SUP-GU-4	2005	69.110	Venta
Uralita Bellavista Manzana M-6	PERI-GU-201	2005	21.492	Venta
Uralita Bellavista Manzana M-7	PERI-GU-201	2005	29.383	Venta
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	88.296	Venta
Mendigorría	PER-C-1	2006	98.568	Venta
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	34.128	Venta
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	54.117	Venta
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	103.326	Venta
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	328.057	Venta
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	766.070	Venta
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	191.954	Venta
San Jerónimo A-6	SUP-PM-4	2007	179.756	Venta
Porvenir	ARI-DS-01	2009	338.367	Venta
Campo de los Mártires	-	2009	157.864	Venta
Torrelaguna	UATO-2	2010	13.358	Venta
Polígono Aeropuerto MA-3.2	SUNP-AE-1	2010	310.391	Venta
Polígono Aeropuerto MA-3.4	SUNP-AE-1	2010	106.414	Venta
Regiones devastadas	-	2010	382.589	Venta
			(*) 3.558.606	
Total			**23.096.316**	

(*) Estas cesiones corresponden a terrenos registrados en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

Situación de la Parcela	Unidad actuación	Año de la cesión	Valor cesión neto imputación a resultados (euros)	Régimen de explotación
Los Carteros	UA-PM-6	1995	596.242	Alquiler
Torreblanca	UA-TO-4	1996	67.934	Alquiler
Torreblanca	UA-TO-4	1996	467.667	Alquiler
Torreblanca	UA-TO-3	1996	1.238.933	Alquiler
San Jerónimo A-1	SUP-PM-4	1998	1.254.418	Alquiler
Torreblanca (Modecar)	UA-TO-7	2002	245.436	Alquiler
San Jerónimo C-4	SUP-PM-1	2002	386.493	Alquiler
Torregrosa	UE-TO-101	2002	185.966	Alquiler
Parcela P-6	SUP-PM-6	2003	1.911.870	Alquiler
Aeropuerto Viejo	UA-PM-102	2005	291.165	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-1.2	SUNP-AE-1	2006	3.401.526	Alquiler
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	81.802	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-3.1	SUNP-AE-1	2006	1.732.011	Alquiler
Torrelaguna	UA-TO-2	2006	1.380.693	Alquiler
Mendigorría	PER-C-1	2006	219.885	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	63.004	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	57.303	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	124.769	Alquiler
Avenida Andalucía	-	2008	717.774	Alquiler
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2010	354.129	Alquiler
Uralita Bellavista	PERI GU-201	2010	115.245	Alquiler
Kansas City	PERI-AM-201	2010	272.336	Alquiler
Regiones devastadas	-	2010	2.979.934	Alquiler
San Jerónimo-Alamillo	SUP-PM-4	2010	90.050	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	18.549	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	23.785	Alquiler
Campo de los Mártires	-	2009	28.407	Alquiler
Porvenir	ARI-DS-01	2009	21.484	Alquiler
Alberchigo	-	2010	827.881	Alquiler
			19.166.691	
Kansas City	PERI-AM-201	2005	111.516	Venta
Bermejales Sur Manzana M-4	SUP-GU-4	2005	141.685	Venta
Bermejales Sur Manzana M-9	SUP-GU-4	2005	256.818	Venta
Bermejales Sur Manzana M-10	SUP-GU-4	2005	79.703	Venta
Uralita Bellavista Manzana M-6	PERI-GU-201	2005	21.492	Venta
Uralita Bellavista Manzana M-7	PERI-GU-201	2005	29.383	Venta
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	88.296	Venta
Mendigorría	PER-C-1	2006	115.107	Venta
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	92.069	Venta
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	130.931	Venta
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	125.664	Venta
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	492.809	Venta
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	972.653	Venta
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	242.015	Venta
San Jerónimo A-6	SUP-PM-4	2007	344.436	Venta
Porvenir	ARI-DS-01	2009	392.452	Venta
Campo de los Mártires	-	2009	172.774	Venta
Torrelaguna	UATO-2	2010	80.281	Venta
Polígono Aeropuerto MA-3.2	SUNP-AE-1	2010	835.012	Venta
Polígono Aeropuerto MA-3.4	SUNP-AE-1	2010	430.236	Venta
Regiones devastadas	-	2010	382.589	Venta
			(*) 5.537.924	
Total			**24.694.615**	

(*) Estas cesiones corresponden a terrenos registrados en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

(Continúa)

Las "Ayudas al Régimen Especial" y las "Subvenciones de préstamos" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se corresponden con las ayudas que en el ámbito de los Planes de Vivienda, el Ministerio de Fomento y la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía han concedido a la Sociedad en relación a las actuaciones de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler.

Las "Subvenciones Regiones Devastadas" al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se corresponden con las ayudas concedidas por el Ministerio de Fomento para la remodelación de la Barriada de Amate en Sevilla.

12. Provisiones a largo y corto plazo

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las cuentas de "Provisiones a largo plazo" ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015-

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones (Nota 15)	Saldo final
Obligaciones con el personal	5.265	-	-	5.265
Provisión Impuestos	2.000	-	-	2.000
Provisión para otras responsabilidades	5.655.939	-	(3.082.750)	2.573.189
Otras provisiones	225.000	-	(225.000)	-
Total a largo plazo	**5.888.204**	**-**	**(3.307.750)**	**2.580.454**

Ejercicio 2014-

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones (Nota 15)	Saldo final
Obligaciones con el personal	5.265	-	-	5.265
Provisión Impuestos	2.000	-	-	2.000
Provisión para otras responsabilidades	-	5.655.939	-	5.655.939
Otras provisiones	225.000	-	-	225.000
Total a largo plazo	**232.265**	**5.655.939**	**-**	**5.888.204**

A 31 de diciembre de 2014 se dotaron provisiones por importe de 5.655.939 euros, que se correspondían con las demandas interpuestas a la Sociedad de 4.582.751 euros por la Intercomunidad de propietarios de la promoción sita en c/ Los Carteros, nº 8 (B5) y de 1.073.188 euros por la Comunidad de propietarios Estrella Vega 14 (Q1), ambas por vicios constructivos.

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

En relación con la provisión dotada en 2014 por la demanda interpuesta a la Sociedad por la Intercomunidad de propietarios de la promoción sita en Los Carteros, los informes periciales aportados por los distintos agentes de la construcción consideran que no existen daños estructurales en el edificio. Debido a que la partida de defectos estructurales supone el 55% del presupuesto total de la obra y, por ende, de la cuantía reclamada en la demanda y que según los informes periciales, es muy probable que el Juzgado desestime la partida relativa a defectos estructurales y gran parte del resto de partidas reclamadas, se ha estimado que el importe máximo al que podría ser condenada la Sociedad asciende a 1,5 millones de euros, por lo que a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad ha aplicado la provisión en un importe de 3.082.750 euros.

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a corto plazo" durante los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2015-

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones y dotaciones (Nota 15)	Aplicaciones y recuperaciones (Nota 15)	Traspasos a Deterioros de Deudores Comerciales (Nota 8)	Saldo final
Provisión para urbanización, reparación y terminación de promociones	3.373.604	92.314	(354.177)	-	3.111.741
Provisión para pérdidas en promociones	3.049.610	-	(50.916)	-	2.998.694
Provisión por otras operaciones de tráfico	736.364	-	(67.435)	-	668.929
Total a corto plazo	**7.159.578**	**92.314**	**(472.528)**	-	**6.779.364**

Ejercicio 2014-

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones y dotaciones (Nota 15)	Aplicaciones y recuperaciones (Nota 15)	Traspasos a Deterioros de Deudores Comerciales (Nota 8)	Saldo final
Provisión para urbanización, reparación y terminación de promociones	3.242.530	637.329	(506.255)	-	3.373.604
Provisión para pérdidas en promociones	2.970.803	2.998.693	(2.450.000)	(469.886)	3.049.610
Provisión por otras operaciones de tráfico	242.968	493.396	-	-	736.364
Total a corto plazo	**6.456.301**	**4.129.418**	**(2.956.255)**	**(469.886)**	**7.159.578**

(Continúa)

13. Deudas a largo y corto plazo

13.1 Pasivos financieros a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	71.482.349	80.038.816	4.314.566	4.577.725	75.796.915	84.616.541
Total	**71.482.349**	**80.038.816**	**4.314.566**	**4.577.725**	**75.796.915**	**84.616.541**

Al 31 de diciembre de 2015, la partida "Otros" del epígrafe "Débitos y partidas a pagar" recoge un importe de 2.177.644 euros por aplazamientos de hasta 36 meses de tributos municipales con la Agencia Tributaria de Sevilla (2.420.333 euros al 31 de diciembre de 2014).

En el mes de marzo de 2016, la Sociedad ha solicitado a la Agencia Tributaria que anule los expedientes de importe más significativo para que se acumulen y se dicte una nueva Resolución de Aplazamiento, con dispensa de Garantía, por un plazo de 5 años, siendo el primer vencimiento en diciembre de 2016. (Véase Nota 6).

Las Deudas en entidades de crédito y Otros se valoran a coste amortizado.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2015 y 2014 a largo plazo es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Instituto de Crédito Oficial	34.603.711	36.971.591
Bankia	8.390.330	10.346.429
Unicaja	12.140.491	14.137.626
BBVA	16.347.817	18.583.170
	71.482.349	**80.038.816**

La Sociedad registra en este epígrafe los préstamos concedidos para la financiación de las viviendas en régimen de alquiler con independencia del periodo de vencimiento de los mismos (véase Nota 7).

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM1815248

CLASE 8.ª

El desglose de los citados préstamos por promoción es el siguiente:

Ejercicio 2015-

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31.12.15	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros			
					Importe original (a)	Vto. infer. 12 meses	Vto. superior 12 meses	Total Pendiente
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 30 viviendas	2,58%	17-10-95	30-06-2016	804.274	28.146	-	28.146
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 79 viviendas	2,58%	02-08-96	30-06-2019	2.462.942	179.010	480.911	659.921
Instituto de Crédito Oficial	Manzana O-2, 80 viviendas	2,58%	02-08-96	30-06-2019	2.849.410	207.099	556.373	763.472
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 62 viviendas	2,48%	02-08-96	30-06-2019	2.158.736	156.763	420.398	577.161
Instituto de Crédito Oficial	Los Carteros 133 viviendas	2,58%	25-06-97	31-12-2019	4.246.685	302.248	985.763	1.288.011
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo A-1, 183 viviendas	2,58%	16-06-98	30-06-2026	6.484.957	295.281	3.548.982	3.844.263
Instituto de Crédito Oficial	Cros-Pirotecnia 218 viviendas	3,03%	10-09-02	10-03-2030	9.441.680	340.998	6.396.296	6.737.294
Instituto de Crédito Oficial	Torregrosa 83 viviendas	3,03%	08-05-03	08-05-2031	3.649.586	125.765	2.601.874	2.727.639
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo C-4, 68 viviendas	3,03%	24-09-03	24-03-2031	3.535.509	121.998	2.523.947	2.645.945
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca (Modecar), 52 Viviendas	3,03%	24-09-03	24-09-2030	2.540.194	89.679	1.767.829	1.857.508
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 viviendas	3,03%	11-11-03	11-11-2031	4.632.776	152.641	3.311.554	3.464.195
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 Viviendas	3,03%	11-11-03	11-05-2031	4.275.094	147.320	3.047.814	3.195.134
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 Viviendas	3,03%	11-11-03	11-11-2031	4.527.405	152.460	3.307.630	3.460.090
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 viviendas	3,03%	11-11-03	11-11-2031	4.389.810	147.827	3.207.106	3.354.933
Bankia	Aeropuerto Viejo 31 viviendas	2,41%	27-09-06	02-07-2033	2.796.365	100.745	2.078.859	2.179.604
Bankia	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 viviendas	2,54%	04-05-07	27-02-2019	17.883.327	1.907.639	4.303.087	6.210.726
Unicaja	Manzana MA- 3.1 SUNP-AE-1, 109 viviendas	2,34%	14-10-09	14-02-2021	11.514.896	1.169.068	5.176.958	6.346.026
BBVA	Manzana MC-1.2 SUNP AE-1, 225 viviendas	1,50%	28-10-10	28-04-2022	22.953.803	2.221.475	12.427.043	14.648.518
Unicaja	Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	2,31%	02-12-11	07-02-2022	8.923.254	884.417	4.910.048	5.794.465
BBVA	San Luis 70	2,63%	10-07-12	10-10-2037	1.875.054	58.395	1.640.903	1.699.298
					121.645.757	**8.788.974**	**62.693.375**	**71.482.349**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM1815249

CLASE 8.ª

Ejercicio 2014-

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31.12.14	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros			
					Importe original (a)	Vto. infer. 12 meses	Vto. superior 12 meses	Total Pendiente
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 30 viviendas	2,58%	17-10-95	30-06-2016	804.274	54.805	28.146	82.951
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 79 viviendas	2,58%	02-08-96	30-06-2019	2.462.942	171.648	659.921	831.569
Instituto de Crédito Oficial	Manzana O-2, 80 viviendas	2,58%	02-08-96	30-06-2019	2.849.410	198.582	763.472	962.054
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 62 viviendas	2,49%	02-08-96	30-06-2019	2.158.736	150.472	577.161	727.633
Instituto de Crédito Oficial	Los Carteros 133 viviendas	2,58%	25-06-97	31-12-2019	4.246.685	289.753	1.288.011	1.577.764
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo A-1, 183 viviendas	2,58%	16-06-98	30-06-2026	6.484.957	282.105	3.844.263	4.126.368
Instituto de Crédito Oficial	Cros-Pirotecnia 216 viviendas	3,03%	10-09-02	10-03-2030	9.441.680	325.655	6.737.295	7.062.950
Instituto de Crédito Oficial	Torregrosa 83 viviendas	3,03%	08-05-03	08-05-2031	3.649.586	120.035	2.727.639	2.847.674
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo C-4, 68 viviendas	3,03%	24-09-03	24-03-2031	3.535.509	116.440	2.645.945	2.762.385
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca (Modecar), 52 Viviendas	3,03%	24-09-03	24-09-2030	2.540.194	85.619	1.857.508	1.943.127
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 viviendas	3,03%	11-11-03	11-11-2031	4.532.776	145.642	3.464.195	3.609.837
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 Viviendas	3,03%	11-11-03	11-05-2031	4.275.094	140.608	3.195.133	3.335.741
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 Viviendas	3,03%	11-11-03	11-11-2031	4.527.405	145.469	3.460.091	3.605.560
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 viviendas	3,03%	11-11-03	11-11-2031	4.389.810	141.048	3.354.933	3.495.981
Bankia	Aeropuerto Viejo 31 viviendas	2,94%	27-09-06	02-07-2033	2.796.365	93.444	2.182.418	2.275.862
Bankia	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 viviendas	2,54%	04-05-07	27-02-2019	17.883.327	1.859.841	6.210.725	8.070.566
Unicaja	Manzana MA- 3.1 SUNP-AE-1, 109 viviendas	2,93%	14-10-09	14-02-2021	11.514.896	1.123.079	6.356.322	7.479.401
BBVA	Manzana MC-1.2 SUNP AE-1, 225 viviendas	1,80%	28-10-10	28-04-2022	22.953.803	2.166.248	14.662.617	16.828.865
Unicaja	Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	2,32%	02-12-11	07-02-2022	8.923.254	859.567	5.798.657	6.658.224
BBVA	San Luis 70	2,93%	10-07-12	10-10-2037	1.875.054	54.667	1.699.637	1.754.304
					121.845.757	**8.524.727**	**71.514.089**	**80.038.816**

(a) Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria.

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
OM1815250

El detalle del vencimiento por años del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo no corriente es el siguiente:

Ejercicio 2015-

	Euros						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	8.788.974	9.005.354	9.256.511	7.484.333	6.672.879	30.274.298	71.482.349
	8.788.974	**9.005.354**	**9.256.511**	**7.484.333**	**6.672.879**	**30.274.298**	**71.482.349**

Ejercicio 2014-

	Euros						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	8.524.727	8.750.672	8.982.117	9.249.027	7.493.317	37.038.956	80.038.816
	8.524.727	**8.750.672**	**8.982.117**	**9.249.027**	**7.493.317**	**37.038.956**	**80.038.816**

13.2 Pasivos financieros a corto plazo-

Clases / Categorías	Euros							
	Deudas con entidades de crédito		Derivados (Nota 10)		Otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Débitos y partidas a pagar	13.711.577	19.289.717	-	-	20.097.718	21.679.085	33.809.295	40.968.802
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**13.711.577**	**19.289.717**	-	-	**20.097.718**	**21.679.085**	**33.809.295**	**40.968.802**

Las Deudas en entidades de crédito y Otros se valoran a coste amortizado mientras que los Derivados se valoran a valor razonable.

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2015-

Entidad	Promoción financiada	Tipo Nominal 31/12/15	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros	
					Importe original (a)	Pendiente a 31/12/15
BBVA	Palmete V-6 SUP-TO-1, 90 viviendas	3,01%	19/12/2002	19/12/2025	4.122.587	23.762
BBVA	Manzana 116 SUP-PM-6, 86 viviendas	2,35%	06/07/2005	06/07/2034	7.119.944	66.287
BBVA	Manzana 117 SUP-PM-6, 86 viviendas	2,35%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	128.348
Caixabank	Manzana 114 SUP-PM-6, 90 viviendas	2,34%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	220.133
Caixabank	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 viviendas	2,34%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	1.080.027
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 viviendas	2,34%	23/05/2006	23/05/2035	7.753.237	1.234.694
BMN	Bermejales Sur M-4, 172 viviendas	2,41%	13/06/2006	13/06/2035	16.118.640	9.038
BMN	Manzana Q-2 SUP-PM-6, 204 viviendas	2,41%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	138.591
Caixabank	Uralita Bellavista M-6, 43 viviendas	2,34%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	89.545
Caixabank	Uralita Bellavista M-7, 43 viviendas	2,34%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	333.640
BBVA	Manzana Q-3 SUP-PM-6, 222 viviendas	2,41%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	449.822
Caja3	Manzana 115 SUP- PM-6, 88 viviendas	2,35%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	719.058
Caixabank	Kansas City, 39 viviendas	2,34%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	170.259
Unicaja	Bermejales Sur M-10, 142 viviendas	2,41%	19/07/2007	19/07/2035	9.594.324	84.882
Caixabank	San Jerónimo A-6, 96 viviendas	2,41%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.161	313.425
BMN	Manzana MC-3.1 SUNP-AE-1, 219 viv.	2,41%	27/09/2007	27/09/2035	16.329.890	57.200
Caixabank	Bermejales Sur M-9, 216 viviendas	2,41%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	111.669
Bankia	Manzana Q-1 SUP-PM-6, 207 viviendas	2,41%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	489.554
BBVA	Manzana A-1.4 SUNP-AE-1, 167 viv.	2,41%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	1.140.113
Catalunya Caixa	Manzana A-2.2 SUNP-AE-1, 204 viv.	2,41%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	1.391.502
Caja3	Manzana MA-1.2 SUNP-AE-1, 108 viv.	2,41%	21/12/2007	21/12/2035	8.436.688	143.917
Caixabank	Manzana MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 viv.	2,34%	14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	4.634.632
Unicaja	Manzana MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 viv.	2,41%	02/07/2008	02/07/2036	8.853.772	320.634
BBVA	Porvenir 245 viviendas	1,40%	28/10/2010	28/10/2038	22.506.549	136.744
BMN	Campo de los Mártires, 103 viviendas	1,45%	26/05/2011	26/05/2040	7.569.530	2.492
Unicaja	Manzana A-3.4	2,64%	17/07/2012	17/07/2040	12.477.031	142.851
Unicaja	La María	3,34%	10/11/2014	10/11/2047	1.595.758	-
BBVA	Manzana A-2, San Jerónimo	2,35%	29/03/2005	01/03/2032	21.923.375	78.758
					298.979.306	13.711.577

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2014-

Entidad	Promoción financiada	Tipo Nominal 31/12/14	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros	
					Importe original (a)	Pendiente a 31/12/14
BBVA	Palmete V-6 SUP-TO-1, 90 viviendas	3,01%	19/12/2002	19/12/2025	4.122.587	23.761
BBVA	Manzana 116 SUP-PM-6, 86 viviendas	2,93%	06/07/2005	06/07/2034	7.119.944	66.286
BBVA	Manzana 117 SUP-PM-6, 86 viviendas	2,93%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	170.030
Caixabank	Manzana 114 SUP-PM-6, 90 viviendas	2,93%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	220.133
Caixabank	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 viviendas	2,93%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	1.080.027
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 viviendas	2,93%	23/05/2006	23/05/2035	7.753.237	1.586.470
BMN	Bermejales Sur M-4, 172 viviendas	2,94%	13/06/2006	13/06/2035	16.118.640	312.431
BMN	Manzana Q-2 SUP-PM-6, 204 viviendas	2,94%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	290.052
Caixabank	Uralita Bellavista M-6, 43 viviendas	2,93%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	89.466
Caixabank	Uralita Bellavista M-7, 43 viviendas	2,93%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	333.640
BBVA	Manzana Q-3 SUP-PM-6, 222 viviendas	2,94%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	563.565
Caja3	Manzana 115 SUP- PM-6, 88 viviendas	2,93%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	1.153.585
Caixabank	Kansas City, 39 viviendas	2,93%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	170.259
Unicaja	Bermejales Sur M-10, 142 viviendas	2,94%	19/07/2007	19/07/2035	9.594.324	221.998
Caixabank	San Jerónimo A-6, 96 viviendas	2,94%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.161	387.962
BMN	Manzana MC-3.1 SUNP-AE-1, 219 viv.	2,94%	27/09/2007	27/09/2035	16.329.890	324.183
Caixabank	Bermejales Sur M-9, 216 viviendas	2,94%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	231.831
Bankia	Manzana Q-1 SUP-PM-6, 207 viviendas	2,94%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	552.978
BBVA	Manzana A-1.4 SUNP-AE-1, 167 viv.	2,94%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	1.215.810
Catalunya Caixa	Manzana A-2.2 SUNP-AE-1, 204 viv.	2,94%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	2.268.888
Caja3	Manzana MA-1.2 SUNP-AE-1, 108 viv.	2,94%	21/12/2007	21/12/2035	8.436.688	578.893
Caixabank	Manzana MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 viv.	2,93%	14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	5.680.128
Unicaja	Manzana MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 viv.	2,94%	02/07/2008	02/07/2036	8.853.772	367.484
BBVA	Porvenir 245 viviendas	1,71%	28/10/2010	28/10/2038	22.506.549	415.568
BMN	Campo de los Mártires, 103 viviendas	1,82%	26/05/2011	26/05/2040	7.569.530	81.800
Unicaja	Manzana A-3.4	3,05%	17/07/2012	17/07/2040	12.477.031	902.669
Unicaja	La María	3,34%	10/11/2014	10/11/2047	1.595.758	-
					277.055.931	**19.289.717**

(a) Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria.

Durante los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad ha activado 4.661 y 639 euros, respectivamente, en concepto de capitalización de gastos financieros.

Por su parte, el detalle del epígrafe "Otros pasivos financieros" es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Junta de Andalucía acreedora	19.854.464	20.876.183
Fianzas recibidas a corto plazo	229.507	792.072
Otros	13.747	10.830
	20.097.718	**21.679.085**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815253

La Sociedad mantiene deudas con la Junta de Andalucía como consecuencia de préstamos garantizados al objeto de financiar los créditos que a su vez la Sociedad formalizó con clientes de determinadas promociones (véase Nota 8). El importe de la deuda comprende capital e intereses vencidos, la Sociedad sigue el procedimiento de cancelar los préstamos con la Junta de Andalucía en el momento en que se produce la cancelación total de la respectiva cuenta a cobrar con el cliente de la Sociedad, con independencia del calendario de amortización previsto de los créditos concedidos por la Junta de Andalucía. Por esta circunstancia, no está prevista la cancelación total de esta deuda en el próximo ejercicio, si bien figura como pasivo corriente porque se espera liquidarlos dentro del ciclo normal de explotación.

El detalle de estos préstamos es el siguiente:

Ejercicio 2015-

Entidad	Promoción financiada	Tipo de interés anual	Fecha concesión	Último vencimiento	Euros			Garantías
					Importe original	Vto. super. a 12 meses	Vto. inferior a 12 meses	
Junta de Andalucía	480 VPP en Pino Montano	5%	29/12/1981	01-01-2011 (b)	7.188.069	-	4.996.508	Hipotecaria y personal
Junta de Andalucía	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01-01-2012 (b)	6.031.253	-	3.620.653	(a)
Junta de Andalucía	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01-01-2013 (b)	3.966.445	-	3.245.171	(a)
Junta de Andalucía	96 VPP en Pino Montano	5%	21/12/1983	01-07-2014 (b)	1.743.740	-	1.356.645	Hipotecaria y personal
Junta de Andalucía	Plaza de los Marteles	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.071.010	-	891.145	(a)
Junta de Andalucía	c/Sol-c/Sta. Lucía	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.085.205	-	850.928	(a)
Junta de Andalucía	c/Alcántara	5%	09/08/1985	01-07-2013 (b)	969.511	-	933.586	(a)
Junta de Andalucía	c/San Luis, 132	5%	11/03/1986	01-07-2013 (b)	836.182	-	669.768	(a)
Junta de Andalucía	c/Becas	5%	11/03/1986	01-07-2015 (b)	488.112	-	391.478	(a)
Junta de Andalucía	c/Pozo-c/Parras	5%	11/03/1986	01-07-2015 (b)	668.325	-	534.841	(a)
Junta de Andalucía	Plaza del Pelicano	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.269.704	-	1.011.436	(a)
Junta de Andalucía	c/San Luis 59 a 63	5%	11/03/1986	01-01-2013 (b)	428.564	-	358.889	(a)
Junta de Andalucía	c/Enladrillada 53	5%	09/08/1985	01-01-2013 (b)	226.155	-	234.777	(a)
Junta de Andalucía	c/Juzgado	5%	09/08/1985	01-01-2013 (b)	375.008	-	273.510	(a)
Junta de Andalucía	c/Enladrillada 54, 56, 58	5%	09/08/1985	01-01-2013 (b)	203.647	-	102.381	(a)
Junta de Andalucía	c/Santiago-c/Azafrán	5%	11/03/1986	01-01-2013 (b)	282.812	-	224.777	(a)
Junta de Andalucía	c/Caleria 7	5%	11/03/1986	01-07-2012 (b)	151.545	-	157.971	(a)
							19.854.464	

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0M1815254

Ejercicio 2014-

Entidad	Promoción financiada	Tipo de interés anual	Fecha concesión	Último vencimiento	Euros			Garantías
					Importe original	Vto. super. a 12 meses	Vto. inferior a 12 meses	
Junta de Andalucía	480 VPP en Pino Montano	5%	29/12/1981	01-01-2011 (b)	7.188.069	-	5.079.222	Hipotecaria y personal
Junta de Andalucía	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01-01-2012 (b)	6.031.253	-	3.690.829	(a)
Junta de Andalucía	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01-01-2013 (b)	3.966.445	-	3.507.869	(a)
Junta de Andalucía	96 VPP en Pino Montano	5%	21/12/1983	01-07-2014 (b)	1.743.740	-	1.426.399	Hipotecaria y personal
Junta de Andalucía	Plaza de los Marteles	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.071.010	-	956.312	(a)
Junta de Andalucía	c/Sol-c/Sta. Lucía	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.085.205	-	885.434	(a)
Junta de Andalucía	c/Alcántara	5%	09/08/1985	01-07-2013 (b)	969.511	-	1.050.654	(a)
Junta de Andalucía	c/San Luis, 132	5%	11/03/1986	01-07-2013 (b)	836.182	-	715.055	(a)
Junta de Andalucía	c/Becas	5%	11/03/1986	01-07-2015 (b)	488.112	-	391.410	(a)
Junta de Andalucía	c/Pozo-c/Parras	5%	11/03/1986	01-07-2015 (b)	668.325	-	579.689	(a)
Junta de Andalucía	Plaza del Pelicano	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.269.704	-	1.093.290	(a)
Junta de Andalucía	c/San Luis 59 a 63	5%	11/03/1986	01-01-2013 (b)	428.564	-	392.517	(a)
Junta de Andalucía	c/Enladrillada 53	5%	09/08/1985	01-01-2013 (b)	226.155	-	234.777	(a)
Junta de Andalucía	c/Juzgado	5%	09/08/1985	01-01-2013 (b)	375.008	-	302.748	(a)
Junta de Andalucía	c/Enladrillada 54, 56, 58	5%	09/08/1985	01-01-2013 (b)	203.647	-	102.380	(a)
Junta de Andalucía	c/Santiago-c/Azafrán	5%	11/03/1986	01-01-2013 (b)	282.812	-	309.627	(a)
Junta de Andalucía	c/Caleria 7	5%	11/03/1986	01-07-2012 (b)	151.545	-	157.971	(a)
						-	20.876.183	

(a) Garantía hipotecaria, personal y aval del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

(b) De acuerdo con las escrituras de préstamos hipotecarios, el importe de dichos préstamos será reintegrado en cuotas anuales, comprensivas de devolución de principal e intereses, crecientes al 4% anual.

13.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.-

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª

0M1815255

	2015	2014
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	53	57
Ratio de las operaciones pagadas	53	57
Ratio de las operaciones pendientes de pago	9	52
	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	6.196.869	5.599.637
Total pagos pendientes	9.167.168	11.197.300

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas proveedores y acreedores varios del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley del Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, que en su artículo 33 modifica el artículo 4 de la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales sobre la determinación es de 30 días naturales, excepto acuerdos firmados con los proveedores de un plazo de pago mayor, el cual no puede exceder en ningún caso de 60 días.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance adjunto es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Activos por impuesto diferido	**166.846**	**180.212**
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales-		
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	76.939	45.233
Hacienda Pública, deudor por I.V.A.	1.731.579	1.746.918
Hacienda Pública, deudora por I.V.A. diferido	4.746	5.885
Total Hacienda Pública deudora a corto plazo	**1.813.264**	**1.798.036**
Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas	(213.497)	(148.118)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(83.963)	(82.379)
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A. diferido	-	-
Total Hacienda Pública acreedora	**(297.460)**	**(230.497)**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
OM1815256

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación del resultado contable de cada ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Ejercicio 2015-

	Euros		
	Aumento	(Disminución)	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			**552.758**
Diferencias permanentes	82.691		82.691
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Amortizaciones		(208.756)	(208.756)
Por deterioros de valor	656.457		656.457
Gastos financieros no deducibles	509.738		509.738
Con origen en ejercicios anteriores			
Por deterioros de valor		(5.474.872)	(5.474.872)
Base imponible (resultado fiscal) correspondiente a 2015			**(3.881.984)**

Ejercicio 2014-

	Euros		
	Aumento	(Disminución)	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			**572.127**
Diferencias permanentes	91.303		91.303
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Amortizaciones	1.090.121		1.090.121
Por deterioros de valor	35.774.680		35.774.680
Gastos financieros no deducibles	474.978		474.978
Con origen en ejercicios anteriores			
Por deterioros de valor		(52.254.206)	(52.254.206)
Base imponible (resultado fiscal) correspondiente a 2014			**(14.250.997)**

Las diferencias permanentes ajustadas al resultado contable derivan de gastos de la Sociedad que tienen la consideración de no deducibles fiscalmente en aplicación de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las diferencias temporarias que suponen un aumento en la base imponible son fundamentalmente provisiones que tienen el carácter de no deducibles en aplicación de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y que la Sociedad contabiliza en el presente ejercicio como gasto. En el mismo sentido, las disminuciones de la base imponible se corresponden, a la aplicación de provisiones que no fueron deducibles en ejercicios anteriores y que se

(Continúa)

encontraban ajustadas. El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en cada ejercicio aplicando a los beneficios derivados de la actividad típica de la Sociedad, la bonificación del 99% prevista en la normativa del Impuesto para la actividad de las sociedades gestoras de servicios públicos municipales. Dicha bonificación se aplica a la totalidad de los impuestos anticipados generados por la Sociedad.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Actualmente la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los principales impuestos que le son de aplicación: para los períodos 2014 y 2015, en relación con el Impuesto sobre Sociedades; para el resto de impuestos, los ejercicios 2012, 2013, 2014 y 2015. A este respecto, es necesario indicar que, en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, el ejercicio 2013 no estaría abierto a inspección fiscal en tanto que dicho ejercicio ha sido objeto de actuaciones de comprobación e investigación fiscal. Así, con fecha 31 de octubre de 2014 la Sociedad firmó en disconformidad el acta emitida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como consecuencia de la inspección fiscal de las declaraciones del Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2013 de la que derivó una liquidación ascendente a 356.434 euros de los que 279.724 euros corresponden a cuota y el resto a intereses de demora. Con fecha 22 de octubre de 2015 la Sociedad interpuso reclamación económica-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía contra la liquidación provisional contenida en la referida acta sin que a la fecha el citado Tribunal haya notificado a la Sociedad la correspondiente resolución. Por su parte, con fecha 19 de junio de 2015, la Sociedad firmó en conformidad el acta emitida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria como consecuencia de las actuaciones de comprobación e investigación iniciadas respecto de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2010 a 2013, de las que resultó una propuesta de liquidación provisional por importe de 43.666 euros, de los que 37.077 euros corresponden a la cuota, y 6.589 euros corresponden a los intereses de demora. Dicho importe fue ingresado por la Sociedad en tiempo y forma.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2015 y 2014 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ventas	Euros	
	2015	2014
Viviendas-		
Manzana 115, SUP-PM-6	588.572	379.719
Manzana 116, SUP-PM-6	-	96.131
Manzana 117, SUP PM-6	72.518	-
Manzana 119, SUP PM-6	301.798	-
Manzana Q-1 SUP-PM-6	68.700	155.635
Manzana Q-2, SUP PM-6	159.494	-
Manzana Q-3, SUP-PM-6	274.744	139.146
Manzana A-3 San Jerónimo, SUP-PM-4	-	54.733
Manzana A-6 San Jerónimo, SUP-PM-4	69.174	-
Manzana 6 Uralita, PERI-GU-201	-	94.743
Manzana 4 Bermejales Sur, SUP-GU-4	395.860	-
Manzana 9 Bermejales Sur, SUP-GU-4	129.483	-
Manzana 10 Bermejales Sur, SUP-GU-4	120.789	-
Manzana MC-3.1, SUNP-AE-1	234.233	159.337
Manzana A-1.4, SUNP-AE-1	91.516	89.426
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	1.076.816	451.630
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	65.847	79.233
Manzana MA-1.2, SUNP-AE-1	467.065	126.357
Manzana A-2.2, SUNP-AE-1	1.094.602	219.034
Manzana A-3.2, SUNP-AE-1	3.194.382	2.669.545
Manzana A-3.4, SUNP-AE-1	1.922.522	5.215.573
El Porvenir, ARI-DSP-01	251.934	944.198
Parcela P-2, Campo de los Mártires	91.195	-
Parcela S-4 Torrelaguna, UATO-2	230.838	1.916.698
Jesús, María y José, PERI-AM-1	69.396	-
Manzana 9 Hytasa, PERI-UA-AM-3	150.344	-
	11.121.822	**12.791.038**
Locales-		
Manzana Q-1, SUP-PM-6	-	201.816
Manzana Q-3, SUP-PM-6	127.731	-
Manzana A-4 San Jerónimo, SUP-PM-4	-	78.872
Manzana A-5 San Jerónimo SUP-PM-4	-	51.721
Manzana 4 Bermejales Sur, SUP-GU-4	-	108.500
Manzana MC-1.2 SUNP-AE-1	64.092	-
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	63.420	-
Parcela B Kansas City, PERI-AM-201	-	124.205
	255.243	**565.114**

(Continúa)

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª

Ventas	Euros	
	2015	2014
Garajes y trasteros-		
Manzana O-3 Pino Montano, SUT-SUR	-	8.000
Manzana 114 SUP-PM-6	9.030	-
Manzana 115 SUP-PM-6	127.373	86.708
Manzana 116 SUP-PM-6	-	21.160
Manzana 117 SUP-PM-6	15.636	-
Manzana 119 SUP-PM-6	60.673	-
Manzana Q-1 SUP-PM-6	15.110	36.269
Manzana Q-2 SUP-PM-6	40.376	-
Manzana Q-3 SUP-PM-6	53.944	38.225
San Jerónimo Alamillo (Manzanas A-3, A-5 y A-6)	41.771	14.642
Manzana 6 Uralita, PERI-GU-201	-	24.913
Manzana 4 Bermejales Sur, SUP-GU-4	99.396	-
Manzana 9 Bermejales Sur, SUP-GU-4	29.555	15.000
Manzana 10 Bermejales Sur, SUP- GU-4	33.466	-
Manzana MC-3.1, SUNP-AE-1	47.345	40.965
Manzana A-1.4, SUNP-AE-1	223.741	102.391
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	19.016	17.280
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	17.581	16.442
Manzana MA-1.2, SUNP-AE-1	114.793	31.026
Manzana A-2.2, SUNP-AE-1	229.968	49.191
Manzana A-3.2, SUNP-AE-1	737.555	646.181
Manzana A-3.4, SUNP-AE-1	451.113	1.259.543
Mendigorría	171.979	133.825
El Porvenir, ARI-DSP-01	103.028	318.594
Parcela P-2, Campo de los Mártires	63.959	21.690
San Luis, 70	134.076	71.440
Parcela S-4 Torrelaguna, UATO-2	57.601	525.268
Jesús, María y José, PERI-AM-1	10.189	-
Parcela B Kansas City, PERI-AM-201	15.000	-
	2.923.274	**3.478.753**
Venta FIBES	-	**99.902.452**
Total Ventas	**14.300.339**	**116.737.357**
Ingresos por prestaciones de servicios	**2.968.886**	**985.140**
Ingresos por alquileres de inmuebles en renta	**6.798.101**	**6.897.792**
	24.067.326	**124.620.289**

Los "Ingresos por prestaciones de servicios" de los ejercicios 2015 y 2014, se corresponden con la facturación por la encomienda de ejecución del centro de salud ubicado en Torreblanca y por la puesta a disposición de 96 inmuebles para el realojo temporal de las unidades afectadas por la actuación de renovación urbana y de rehabilitación del Barrio de Los Pajaritos.

La totalidad de las ventas se han realizado en España.

(Continúa)

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

15.2 Aprovisionamientos-

El detalle del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Variación de existencias de edificios adquiridos	(62.462)	-
Compras de terrenos	21.903	307.013
Certificaciones de obra	72.049	678.962
Gastos en promociones entregadas	505.559	1.334.656
Variación de existencias de terrenos	(21.679)	(39.027)
Transferencias de Inversiones Inmobiliarias a Existencias	1.811.685	555.423
Deterioros de existencias	(1.004.428)	-
	1.322.627	**2.837.028**

15.3 Gasto de personal-

El detalle del epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Sueldos y salarios	4.032.305	3.569.224
Indemnizaciones	109.864	28.766
Seguridad social a cargo de la Empresa	1.074.713	1.046.592
Aportación al plan de pensiones	-	149.260
Otros gastos sociales	137.614	122.710
	5.354.496	**4.916.552**

(Continúa)

15.4 Variación de las provisiones de tráfico-

El detalle del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Provisiones no corrientes		
Dotación a la provisión para otras responsabilidades (Nota 12)	-	5.655.939
Provisión para pérdidas en promociones aplicada (Nota 12)	(3.307.750)	-
	(3.307.750)	5.655.939
Pérdidas por créditos comerciales incobrables	171.341	93.496
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	1.743.054	2.880.711
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	(366.596)	(394.585)
	1.547.799	2.579.622
Provisiones corrientes		
Dotación a la provisión para terminación de promociones (Nota 12)	92.314	637.329
Dotación a la provisión para pérdidas en promociones (Nota 12)	-	2.998.693
Dotación a la provisión para otras operaciones de tráfico (Nota 12)	-	493.396
Provisión para terminación de promociones aplicada (Nota 12)	(354.177)	(506.255)
Provisión para pérdidas en promociones aplicada (Nota 12)	(50.916)	(2.450.000)
Provisión por otras operaciones de tráfico (Nota 12)	(67.435)	-
	(380.214)	1.173.163
	1.167.585	**3.752.785**
	2.140.165	**9.408.724**

16. Otra información

16.1 Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2015 y 2014, que ascienden a 90 y 91, respectivamente, distribuido por categorías profesionales y por sexos es el siguiente:

	2015		2014	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	1	1	-	1
Coordinadores	3	1	2	1
Técnicos	9	12	11	12
Administrativos	14	31	14	33
Personal Auxiliar	5	12	5	11
	33	**57**	**33**	**58**

(Continúa)

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2015 y 2014 del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, entre los que figuran el de altos directivos y el de consejeros, es como sigue:

	2015		2014	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	6	3	7	2
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	-	1	-	1
Coordinadores	3	1	2	1
Técnicos	9	12	11	12
Administrativos	14	31	14	33
Personal Auxiliar	5	11	5	10
	38	**59**	**40**	**59**

16.2 Honorarios de auditoría-

La empresa auditora (KPMG Auditores, S.L.) de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría por un importe total de 21.000 euros (30.000 euros en 2014), excluyendo los correspondientes impuestos.

Los importes indicados en el párrafo anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2015 y 2014, con independencia del momento de su facturación.

17. Retribución al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014, en concepto de dietas, han ascendido a 11.828 y 13.676 euros, respectivamente. La Sociedad no tiene concedido anticipo ni crédito alguno a los miembros del Consejo de Administración, ni contraída obligación alguna en materia de pensiones y de seguros de vida.

Las retribuciones devengadas por los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2015 y 2014, han ascendido a 82.741 y 113.439 euros, respectivamente.

De conformidad con lo establecido en la ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

18. Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Sociedad tenía adjudicados diversos contratos de construcción, que suponían compromisos futuros de inversión por valor de aproximadamente 1.423 y 532.605 euros, respectivamente, encontrándose pendientes de adjudicación obras por un importe aproximado de 2,7 y 1,4 millones de euros, respectivamente.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM1815263

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

Ejercicio 2015

I. GESTIÓN INTEGRAL DEL ALQUILER

- A 31 de diciembre de 2015 EMVISESA administra un parque propio de viviendas en alquiler de **2.467 viviendas.** [1]

- Durante el año 2015 se han ido adjudicando las viviendas que ha ido recuperando EMVISESA (segundas adjudicaciones) por renuncias de sus titulares y otros motivos. En total se han citado para reservar (**convocatorias a través del Registro de Demandantes**) un total de 216 personas, realizado **33 reservas de viviendas, y firmado 27 contratos de alquiler durante el año 2015**.

- Durante el año 2015 **se han abierto varias convocatorias de viviendas en alquiler de diversas promociones** para la adjudicación directa a quienes cumplieran los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallaran debidamente inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla. Respecto a estas viviendas, ya se había cumplido el trámite preceptivo de comunicación a dicho Registro, habiendo quedado vacantes. En todos los casos el orden de prelación para la reserva y adjudicación de las viviendas quedó determinado por sorteo ante Notario. Son las siguientes:

  - **Torrelaguna**: Se ofertaron **7 viviendas en alquiler con opción a compra**, una de ellas adaptada. En total participaron 70 personas. Quedaron vacantes 2 viviendas que se asignaron posteriormente para realojos de Bienestar Social.
  - **13 viviendas en diferentes zonas**: ofertadas en junio de 2015. Participaron 278 personas. A 31 de diciembre de 2015 se encontraban todavía viviendas vacantes en trámite de adjudicación según la lista resultante del sorteo.
  - **9 viviendas en Cros Pirotecnia para menores de 35 años**: ofertadas en junio de 2015. Participaron 305 personas. A 31 de diciembre de 2015 se habían adjudicado todas las viviendas ofertadas.
  - **60 viviendas en alquiler con opción a compra** (una de ellas adaptada): ofertadas en junio de 2015. Participaron 846 personas para el cupo general y 5 para adaptada. A 31 de diciembre de 2015 se encontraban todavía viviendas vacantes en trámite de adjudicación según la lista resultante del sorteo.

  De las viviendas ofertadas **en las tres últimas convocatorias citadas, se procedió a la entrega el 22 de diciembre de 2015 de 47 de ellas**.

- Desde junio de 2015 a 31 de diciembre de 2015 **se ha procedido a adjudicar 31 viviendas aplicando el artículo 13 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas**, que establece la excepcionalidad de adjudicación a través de dicho Registro en los

[1] Esta cifra no incluye los 32 alojamientos de la Residencia Universitaria RUE 32. Son 2.408 viviendas que conforman el parque de promociones en alquiler de EMVISESA, más 59 viviendas alquiladas en promociones de venta.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815264

supuestos, entre otros, de la adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento. Estas excepciones han de ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

La necesidad de dichas adjudicaciones fue comunicada en todos los casos a EMVISESA por los Servicios de Intervención del Área de Bienestar Social y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, con carácter de urgencia, por tratarse, en unos casos, de unidades familiares con desahucios inminentes, infraviviendas o chabolismo, y otros casos de necesidad habitacional, y por encontrarse las familias afectadas en grave situación de emergencia social. Las resoluciones de excepcionalidad han sido aprobadas por el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Bienestar Social y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Para el realojo de estas familias se han utilizado viviendas que se encontraban libremente disponibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.10) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, al haberse cumplimentado con creces el trámite preceptivo de comunicación a dicho Registro, y no haberse cubierto con las listas de posibles adjudicatarios y suplentes facilitadas por este.

A las familias afectadas se les ha firmado los correspondientes contratos de alquiler. Asimismo, debido a la situación de emergencia social en que se encuentran, y siguiendo las recomendaciones de los servicios de Intervención Social, se les ha aplicado desde la primera mensualidad de renta la denominada "renta social" acordada por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA de 3 octubre de 2013.

- El 11 de diciembre de 2015 se remitieron cartas a todos los inquilinos de la manzana **P6 del SUP-PM-6 de Pino Montano** comunicando la **apertura del plazo establecido en sus contratos para poder ejercitar la opción de compra** sobre sus viviendas, que ha de materializarse en el año 2019. De conformidad con lo establecido en los contratos de arrendamiento, en el caso de ejercitar dicha opción, el cincuenta por ciento de las rentas de alquiler (vivienda, garaje y trastero, en su caso) devengadas y abonadas a partir del 11 de febrero de 2014 y hasta el 10 de febrero de 2019 se destinarán a disminuir el precio de venta. El precio de venta será el máximo legal establecido para las viviendas de iniciativa municipal y autonómica vigente en el momento en que se materialice la venta, es decir, al décimo año de la calificación definitiva (febrero de 2019). A 31 de diciembre de 2015 habían comunicado su intención de ejercitar la opción de compra 16 personas.

- A 31 de diciembre de 2015 se encontraban libres 40 viviendas disponibles de alquiler, de las cuales 17 se encontraban en situación de libre disposición, habiéndose reservado para su adjudicación a los casos que procedan por la vía de excepcionalidad de los servicios de intervención social del Ayuntamiento y 23 recuperadas recientemente.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815265

- En la gestión del parque de viviendas de alquiler, **se han efectuado inspecciones derivadas de denuncias tanto por ocupación irregular como por otros motivos, dando lugar a la apertura de 250 expedientes**: enganches ilegales de suministros (9), usos privativos de zonas comunes (23), problemas de convivencia y vandalismo (83), ocupaciones irregulares, no ocupaciones, subarriendo o ventas de las viviendas (102) y otras causas (33). Durante el año 2015 se han producido **13 ocupaciones ilegales de viviendas,** interponiéndose los correspondientes procedimientos judiciales penales por usurpación contra los asaltantes, habiéndose recuperado 10 viviendas ocupadas.

  Las promociones con mayor nivel de conflictividad son Modecar, Alberchigo (ambas en Torreblanca) y Avda. de Andalucía, a las que siguen la manzana C-4 de San Jerónimo y Torrelaguna. Las quejas en Modecar son de problemas de convivencia con algunos inquilinos, ocupaciones ilegales y sobre el estado de las zonas comunes (sin luz, ni agua, garaje inutilizado, etc).

  La promoción de Alberchigo, en muy poco tiempo (no lleva entregada ni un año) se ha degradado enormemente, habiendo recibido muchas quejas de convivencia, ocupaciones ilegales en viviendas arrendadas, destrozos en zonas comunes, etc. Algunos vecinos han abandonado las viviendas al recibir amenazas.

  En prácticamente todas las promociones en alquiler se han puesto puertas antivandálicas en las viviendas libres.

  Para solucionar estos problemas y garantizar la convivencia pacífica entre los inquilinos en las diferentes promociones, desde octubre de 2015 **se está trabajando en la confección de un protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal**, que a 31 de diciembre de 2015 estaba pendiente de aprobación por los Órganos Rectores de EMVISESA.

- En viviendas en alquiler, durante 2015 **han finalizado 4 procedimientos**, todos relativos a reclamación de cantidad y/o resolución de contrato, obteniéndose en 3 la total regularización de las rentas atrasadas o por acuerdos de pago. El otro restante finalizó con la recuperación de la vivienda, que se encontraba vacía por no estar ocupada por su inquilino.

  A 31 de diciembre de 2015 se gestionaban **138 expedientes de procedimientos judiciales correspondientes a viviendas en alquiler**, de los cuales 58 corresponden a reclamaciones de impagos de antiguos inquilinos que ya no ocupan las viviendas arrendadas y que dejaron rentas impagadas; 37 corresponden a resoluciones de contrato por problemas diferentes a impagos (problemas de convivencia graves, ventas y cesiones ilegales, no ocupaciones, enganches ilegales de suministros, etc.) y los 43 restantes corresponden a procedimientos por impago, que se encuentran suspendidos actualmente. **Durante 2015 no se han llevado a cabo desahucios de familias inquilinas de viviendas de EMVISESA por motivos económicos**.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815266

- Se ha aprobado la ampliación de la vigencia inicial de la denominada **"renta social"**, acordada por la Comisión Ejecutiva en sesión de 3 de octubre de 2013, a un año, manteniéndose en sus mismos términos y condiciones el acuerdo por el que se estableció dicha medida. La aplicación de esta medida supone que la renta de alquiler a abonar por los inquilinos que cumplan dichos requisitos, es del 30% de sus ingresos si su renta es inferior a 1,5 veces el IPREM, o de 25 euros si carecen de ingresos.

  Durante el año 2015 **se han recibido 279 solicitudes de aplicación o renovación de la renta social**. A 31 de diciembre de 2015 se habían concedido o renovado 108 de ellas, y denegado en otras 29. El resto, a 31 de diciembre de 2015, se encontraban en trámite.

- El Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, en su sesión de 30 de octubre de 2013, aprobó la creación de una **unidad para la gestión del parque público de viviendas sociales en EMVISESA**. La entrada en funcionamiento de dicha unidad está condicionada al traspaso en firme a EMVISESA de las viviendas de titularidad municipal que formarán parte de dicha unidad, sin que a 31 de diciembre de 2015 dicha trasferencia se haya efectuado. No obstante ello, en 2015 se recibieron en EMVISESA 5 solicitudes de adjudicación de viviendas de las que serán gestionadas en dicha unidad.

- Se ha aprobado la ampliación del plazo de vigencia de la rebaja del 50% de la **renta de los talleres vinculados a las viviendas protegidas en alquiler de la promoción de la calle San Luis, 70**, aprobada por Comisión Ejecutiva el 30 de septiembre de 2014, durante seis meses más, es decir, desde el 1 de noviembre de 2015 al 30 de abril de 2016.

- Como experiencia en el primer curso escolar (2014/2015) la **Residencia RUE32, ha tenido una ocupación media de un 43% de residentes**. Un 82% provienen de distintos puntos de España y un 18% son extranjeros.

  Comenzado el segundo curso escolar (2015/2016), **la ocupación de la Residencia a diciembre de 2015, es de un 79%**, siendo un 86% residentes de diversas zonas de España y un 14% extranjeros.

II. PROMOCIONES DE VIVIENDAS (Punto de vista Técnico)

1. FASE DE PROYECTO

1.1) EN VENTA: 1 promoción

- Parcela en c/ Sol: 3 viviendas, garajes. Esta prevista una modificación del proyecto a 2 viviendas.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815267

2. FASE DE EJECUCION

1.1) EN VENTA: 1 promoción

- Parcela en la c/ La María: 16 viviendas garajes y trasteros.

III. EQUIPAMIENTOS

1. ENTREGADOS

- Centro de Salud Torreblanca:

  El 28 de septiembre de 2015 se formaliza el acta de recepción del Centro de Salud de Torreblanca al Servicio Andaluz de Salud, ejecutado por EMVISESA en virtud del Convenio de Colaboración suscrito entre el Servicio de Salud, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA, el 20 de diciembre de 2010.

IV. TRABAJOS DE GESTION DE GARANTIAS Y MANTENIMIENTO

1. GESTION DE GARANTIAS

- A fecha de 31 de diciembre 2015 el parque de viviendas en venta sobre las que se realizan trabajos de garantías ascienden a un total de **951 viviendas, distribuidas entre 8 promociones:** MA 2.2 (113 viviendas), MC 2.2 (218 viviendas), A 3.2 (134 viviendas), A 3.4 (147 viviendas) del API-DE-01 Polígono Aeropuerto, Parcela B del PERI-AM-201 Kansas City (39 viviendas), parcela 2 del ED Campo Mártires (103 viviendas), promoción del ARI-DS-01 Cocheras de Tussam (El Porvenir) (145 viviendas) y parcela S4 UA-TO-2 Torrelaguna, Torreblanca (52 viviendas).

- **Actuaciones realizadas en postventa:** EMVISESA a tenor del contrato de obras suscrito con las empresas constructoras, se ha visto obligada a ejecutar obras de reparación tanto en viviendas, trasteros y zonas comunes, en varias promociones de venta y en alquiler, dada la falta de respuesta por parte de estas empresas para la **resolución de reclamaciones, con un total de 6.788 incidencias**, todas ellas consideradas procedentes por parte de los técnicos. Estas promociones son:

  - **En régimen de venta**: **A.3.2** (1.460 incidencias), **A.3.4** (1.569 incidencias) del API-DE-01 Polígono Aeropuerto, parcela 2 del ED **Campo Mártires** (786 incidencias), promoción del ARI-DS-01 Cocheras de Tussam (**El Porvenir**) (2.482 incidencias) y parcela **S4 UA-TO-2** Torrelaguna, Torreblanca (491 incidencias).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815268

- **En promociones del parque de vivienda**: San Luis 70 (236 incidencias), en la Avda. de Andalucía esquina Gral. Luís Alarcón de la Lastra (267 incidencias), promoción C/ Albérchigo (95 incidencias), Nuevo Amate (729 incidencias).

2. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PARA JOVENES

- En 2015 se ha realizado el **mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones generales de 18 promociones** en régimen de alquiler, compuestas por un total de **1.930** viviendas y **32** alojamientos para jóvenes: Albérchigo, Avda. de Andalucía, Cros Pirotecnia, Manzanas 105, 106, 107,108, P-6 y O-2 de Pino Montano, Manzana A-1 y C-4 de San Jerónimo, Manzanas M.A-3.1 y M.C-1.2 del Polígono Aeropuerto, MODECAR, S-3 y S-6 en Torreblanca, Nuevo Amate, San Luis, 70 y RUE-32, respectivamente Estos mantenimientos han sido efectuados por empresas especializadas del sector, conforme establece el plan de mantenimiento programado previsto y bajo la supervisión de los técnicos de la Sección de Mantenimiento de EMVISESA.

- Asimismo, se han realizado **inspecciones técnicas de control a 627 viviendas distribuidas en 7 promociones** (Manzanas 107, P-6 y O-2 de Pino Montano, Manzana C-4 de San Jerónimo, Torregrosa 2, Modecar y UA TO-3 de Torreblanca), **así como a las zonas comunes de otras 15 promociones** (Cros Pirotecnia, Manzanas 105, 106, 108 de Pino Montano, Manzana A-1 de San Jerónimo, Manzanas M.A-3.1 y M.C-1.2 del Polígono Aeropuerto, Torregrosa 1, UA TO-4, S-3 y S-6 en Torreblanca, Los Carteros, Aeropuerto Viejo, Ramón y Cajal, 60 y San Luis, 70**) pertenecientes al parque de alquiler**, comprobando el estado de mantenimiento y conservación en que se encuentran con objeto de elaborar el plan de mantenimiento que determina las actuaciones que son precisas efectuar en cada promoción.

- Por otra parte se han efectuado **inspecciones técnicas, informes sobre el estado existente, contratación de empresas constructoras y seguimiento de los trabajos de reparación para la nueva adjudicación de 89 viviendas del parque de alquiler** que han sido objeto de renuncia por parte de sus inquilinos.

- Se han efectuado Inspecciones a **88 Talleres, distribuidos en 9 edificios, así como a 223 plazas de garaje pertenecientes al Parque Empresarial Arte Sacro** con objeto de realizar informe sobre el estado actual de los mismos, sus patologías y actuaciones precisas, llevándose a cabo reparaciones en cubierta del Edificio 3, así como en el interior de los talleres 85 y 87 del Edificio 8.

3. OTRAS ACTUACIONES

- Se han realizado **inspecciones técnicas y reparaciones a 39 viviendas en Régimen de Venta** con objeto de comprobar el estado actual de los mismos y valorar las actuaciones precisas.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
0M1815269

- Se han efectuado inspecciones técnicas, redactando sus respectivos informes sobre el estado existente y reparaciones para la nueva adjudicación de 39 locales comerciales, valorando las obras ejecutadas por los anteriores adjudicatarios, que sirven de base para nuevos procesos de adjudicación.

- También se ha realizado el **mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de la sede central de EMVISESA sita en c/ Bilbao 4**, consistentes en mantenimiento de ascensores, aire acondicionado, centro de transformación, grupo de presión de agua sanitaria, fontanería, electricidad baja tensión (alumbrado y cuadros de maniobra), extractores, seguridad y mobiliario.

- Asimismo se ha realizado el **mantenimiento preventivo y correctivo** de las instalaciones de las oficinas comerciales sitas en **c/ Periodista Juan Tribuna y Estrella Castor 3-5, así como de los archivos y almacenes generales de Torreblanca.**

- Se han efectuado la reparación de **37 viviendas en venta**, de distintas promociones del SUP-PM-6 con la cancelación de garantías vencidas.

- Se han tramitado **99 reclamaciones** dentro del plazo de garantía relativas a la **Ampliación del Palacio de Congreso y Exposiciones de Sevilla**. La constructora durante 2015 se ha negado a actuar sobre lo reclamado.

- **Parcelas R1 y R2**: Se ha procedido al vallado del contorno de la parcela R1.

V. GESTION VIVIENDAS EN VENTA

- **Viviendas entregadas en venta**: en el año 2015 se escrituraron un total de 141 viviendas, pertenecientes a las siguientes Convocatorias:

  - **Viviendas recuperadas procedentes de la actuación denominada "Área de Renovación Urbana" en el Distrito Cerro Amate**: Tras el cumplimiento del trámite preceptivo de comunicación al Registro Público Municipal de demandantes de Vivienda Protegida y habiendo quedado viviendas vacantes, el 29 de enero de 2015 se celebró el sorteo para ordenar a los participantes en la Convocatoria de Oferta Pública abierta por EMVISESA para adjudicar las 26 viviendas que aún quedaban de las 30 que se habían recuperado tras la actuación de Regiones Devastadas. Concurrieron un total de 181 participantes. Se han entregado un total de 13 de estas viviendas. Se agotó la lista de espera el 31 de agosto de 2015.

  - **Adjudicación de 30 viviendas en diferentes zonas de Sevilla**: con fecha 9 de abril de 2015, se publicó en la página web de EMVISESA una Convocatoria de Oferta Pública, cuyo sorteo se celebró el 15 de mayo. Participaron un total de 324 personas. En esta Convocatoria estaban incluidas las 5 viviendas que quedaban en la promoción de El Porvenir y 1 en la promoción de Campo de los

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815270

Mártires. El resto eran viviendas de promociones que componen el stock de viviendas de EMVISESA, en Polígono Aeropuerto y Pino Montano, fundamentalmente.

Se entregaron en 2015, 3 de las 5 viviendas de El Porvenir, y la única que quedaba en Campo de los Mártires.

- **Parcela S-4 de Torrelaguna**: En 2015 se entregaron 5 de las 6 viviendas que quedaban en esa promoción, quedando una aún pendiente de entrega.
- **Stock de Viviendas**: Se han entregado un total de 118 viviendas disponibles en promociones ubicadas fundamentalmente en Pino Montano y Sevilla Este a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Se escrituró a sus propios inquilinos **una vivienda en la Promoción Jesús, María y José** del PERI-AM1.

- **Viviendas en alquiler con opción a compra**: Con fecha 1 de diciembre de 2015, la Comisión Ejecutiva de EMVISESA aprobó la comercialización en alquiler con opción a compra de 69 de las viviendas calificadas para venta que forman parte del stock del que dispone EMVISESA. La adjudicación inicial de las mismas, se realizó a través del Registro de Demandantes.

  Se trata de promociones en las que tras haberse intentando su comercialización en el régimen de venta, al que inicialmente iban destinadas, y motivado, entre otros, por la grave situación de crisis que atraviesa el sector inmobiliario en general, tanto de vivienda libre, como de vivienda protegida y por la dificultad de acceso a financiación por parte de los interesados, se consideró la necesidad de facilitar el inmediato acceso de los ciudadanos a las mismas.

  Para ello, se constituye a favor del arrendatario un derecho de opción de compra sobre las mismas, que se podrá ejercitar en el plazo máximo de 4 años, abonando la totalidad del precio pactado en el contrato.

  El derecho de opción caducará cuando se cumplan los 4 años de la celebración del contrato de arrendamiento sin que se haya ejercitado el mismo, pudiendo celebrarse un nuevo contrato de alquiler con opción a compra, siempre que el inquilino cumpla los requisitos exigidos por la normativa aplicable en materia de vivienda protegida.

  Para apoyar a los ciudadanos en su necesidad de acceder de forma inmediata a la vivienda, el 100 % de la cantidad abonada en concepto de renta (excluido IVA, y gastos repercutidos en el recibo de alquiler), se aplicará al precio, siempre que la opción de compra se ejercite dentro del primer año de contrato. Dicho porcentaje será del 90% el segundo año, el 50% el tercero y del 25 % el cuarto.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815271

La renta a abonar, será la que corresponda de conformidad con la normativa aplicable en el momento de la formalización del contrato. Actualmente, será de un máximo del 3,5% del precio máximo de venta establecido para las viviendas en la Calificación Definitiva. Se garantiza así una renta adecuada y asequible que se adapta a los ingresos de las unidades familiares que accedan a las mismas.

Se solicitó inicialmente una lista de 30 titulares más el doble de suplentes al Registro de Demandantes, para ofrecer 30 de viviendas en la Manzana MC-2.2 del Polígono Aeropuerto, que disponen de cocina amueblada. Posteriormente se solicitó otra lista, en este caso de 39 titulares y el doble de suplentes, para ofrecer 39 viviendas en diferentes manzanas de Polígono Aeropuerto y Pino Montano. De ambas listas, en 2015 quedaron reservadas un total de 9 viviendas, y contratadas 3.

- Otras actuaciones:

  - **Ampliación de las medidas económicas existentes** para facilitar el acceso de los ciudadanos a la Vivienda Protegida hasta el 31 de diciembre de 2015, y que consisten en:

    - Financiación del pago de la aportación inicial, de las amortizaciones devengadas en los préstamos así como de la parte del préstamo al promotor no dispuesta, mediante un aplazamiento hasta 240 meses, con un interés fijo máximo de un 1,812%.
    - Asumir los gastos de "notaría", de manera que serían por cuenta y a costa de esta Empresa Municipal los gastos de notaría e inscripción, condiciones resolutorias y afianzamiento en todas las escrituras de venta de estas viviendas.
    - Reducción del 10% del precio, en aquellos supuestos en los que las viviendas no dispongan de préstamo hipotecario al haberse cancelado previamente, o el adjudicatario solicite cancelarlo por pagar al contado el precio de la misma.

  - Se aprobó **la financiación del 60% del IVA que se devenga en el momento de la escrituración o entrega de la vivienda**, en aquellas promociones de Iniciativa Municipal y Autonómica y de Régimen Especial pertenecientes al stock en las que se perciben cantidades del préstamo promotor no dispuestas, en las condiciones aprobadas para el resto de medidas económicas, es decir a un plazo máximo de 240 meses y con un interés aplicable del 1,812%.

  - Se han firmado **21 escrituras de cancelación de hipotecas** y condiciones resolutorias a favor de EMVISESA.

  - Durante los días 20 y 21 de febrero de 2015, se celebró en Sevilla, el **salón inmobiliario denominado Welcome Home**, en el hotel NH Central de Convenciones donde EMVISESA participó informando sobre la venta de viviendas, locales y plazas de garaje, ofreciendo a los ciudadanos todo tipo de productos y servicios inmobiliarios.

  - Contratación publicidad canal de autobuses de TUSSAM, bussi.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CENTIMOS DE EURO
OM1815272

- Cierre definitivo en el mes de noviembre de la oficina comercial /piso piloto sito en Pino Montano en la Manzana 119, concretamente en la C/ Estrella Castor nº 35, bloque 2, bajo B, y de nuevo comercialización de la misma en venta y alquiler con opción a compra.

- Se refuerzan los horarios y el personal de la oficina comercial de Juan Tribuna.

VI. GESTION INMUEBLES DE USO DISTINTO A VIVIENDA

- Durante el ejercicio 2015 se han **aprobado diversas medidas** con el objetivo de favorecer la comercialización de los locales, oficinas, talleres y plazas de aparcamiento.

  - Se han aprobado las condiciones de comercialización de los talleres del **Parque Arte Sacro** en venta, alquiler y alquiler con opción a compra. Estas nuevas condiciones suponen una importante mejora respecto a las que tenía anteriormente establecidas Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla.

  - Establecimiento de un alquiler y alquiler con opción a compra con renta escalonada para los locales de los **Bermejales.**

  - En la comisión Ejecutiva de fecha 16 de abril de 2015 se aprobaron las condiciones de comercialización de los locales **de Nuevo Amate.**

  - En la misma fecha, se aprobaron unas condiciones especiales para el local que se le alquilaba a la Asociación Española Contra el Cáncer en **Mendigoria.**

  - En mayo de 2015, se aprueban unas nuevas condiciones de comercialización para los locales situados en **La Negrilla (Palmete).**

  - En 2015 se han llevado a cabo acciones publicitarias para potenciar la comercialización de locales, oficinas, talleres y plazas de aparcamientos:

    - Feria inmobiliaria de ABC días 20 y 21 de febrero de 2015.
    - Campaña publicitaria en prensa y televisión de locales en marzo y abril de 2015.
    - Canal Bussi, publicidad talleres de Arte Sacro.
    - Buzoneo locales Sevilla Este y Bermejales.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0M1815273

- **Gestión de locales comerciales:**
  - **Locales alquilados**: se han realizado un total de 65 contratos de alquiler durante el ejercicio 2015 en distintas zonas de la ciudad.
  - **Locales escriturados**: se han escriturado 5 locales comerciales durante el ejercicio 2015, con el siguiente detalle: locales en Pino Montano (3) y locales en Sevilla Este (2).
- **Gestión de oficinas:**
  - **Oficinas alquiladas**: se han realizado un total de 3 contratos de alquiler. A finales del 2015 el edificio de oficinas de Kansas City está al 100% de ocupación.
- **Gestión de plazas de aparcamientos no vinculados a viviendas:**
  - **Plazas de aparcamiento para vehículos escrituradas:** se han escriturado 22 plazas de aparcamiento para vehículos en 2015.
  - **Plazas de aparcamiento para vehículos alquiladas:** se han realizado un total de 68 contratos de alquiler de garajes (Porvenir, Mendigorría, San Luís, Campo de los Mártires,....)
  - **Plazas de aparcamiento para motocicletas alquiladas:** se han realizado 2 contratos de alquiler en la promoción de Mendigorría.
  - **Plazas de aparcamiento para motocicletas escrituradas:** 1 en San Luis.
- **Gestión de talleres:**
  - **Talleres alquilados:** se han firmado 6 contratos de alquiler de arrendatarios nuevos y adendas a los contratos de los dos arrendatarios que había cuando nos cedieron el Parque Arte Sacro.
  - **Plazas de aparcamiento alquiladas:** durante el ejercicio 2015 se han firmado dos contratos de alquiler.

VII. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Durante el año 2015 el Registro Público, en cumplimiento de las bases reguladoras del mismo, ha realizado las **siguientes actuaciones**:

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815274

- Visitas Atendidas: 8.845, lo que supone una media de 737 personas atendidas por mes, y por día hábil se han atendido diariamente 37 visitas.
- Solicitudes de Alta: 2.813, lo que supone una media de 234 solicitudes al mes y 11 por día hábil.
- Inscripciones: 2.705 lo que supone una media de 225 inscripciones al mes y 11 por día hábil.
- Modificaciones: 2.380, con una media de 198 al mes, y 10 al día.
- Cancelaciones: 605, con una media de 50 al mes y 2 por día hábil.
- Notificaciones: 15.761, enviándose una media de 1.313 cada mes, y 65 cada día hábil.
- Avisos de Caducidad: 3.753, tramitándose, de media mensual 312 y diaria 15.

Como resumen, **se tramitan mensualmente unas 3.069 actuaciones mensuales y 151 diarias.**

De esta forma, el número de **inscripciones activas a 31 de diciembre de 2015 se ha situado en 12.002.** Dado que se puede solicitar más de un régimen, existen, 5.770, en régimen de compraventa, 7.277 para régimen de alquiler y 9.435 para viviendas en alquiler con opción a compra.

En el año 2015, el Registro continuó con los procesos de adjudicación de viviendas, generando y facilitando listas de demandantes titulares y suplentes a los Promotores a partir de las peticiones presentadas por los mismos, en orden a su solicitud.

Las citadas listas se emitieron conforme al orden establecido en el tercer Sorteo para establecer el orden de prelación de los 12.510 demandantes Inscritos a la fecha de Convocatoria del Sorteo.

- Las **peticiones de promotores atendidas durante el año 2015,** clasificadas de acuerdo con el tipo de procedimiento de adjudicación al que se sometían, son las siguientes:

1. **Promociones nuevas:**
   - AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Parcela B UA-SB San Bernardo 139 Aloj.: 417 demandantes facilitados (139 titulares y 278 suplentes).
2. **Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler:**
   - AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Hernán Cortés, 4, 1-7: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815275

- EMVISESA – Varias ubicaciones – 27 Viv. Alquiler Opción a Compra, Régimen Especial Alquiler e Iniciativa Mpal. y Autonómica en Alquiler: 81 demandantes facilitados (27 titulares y 54 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Avda. Kansas City (Las Huertas), Bq 10, 10ºA: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – UA-TO-2 Torrelaguna – 4 Viv. Alquiler Opción a Compra: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
- EMVISESA – Varias ubicaciones – 5 Viv. Iniciativa Mpal. y Autonómica en Alquiler: 15 demandantes facilitados (5 titulares y 10 suplentes).
- EMVISESA – Varias ubicaciones – 7 Viv. Régimen Especial Alquiler: 21 demandantes facilitados (7 titulares y 14 suplentes).
- EMVISESA – San Luís, 70 – 1 Viv. Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – Aeropuerto Viejo – 1 Viv. Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- SOLAR DE PALMETE – Calle Verdad 54, Bajo 3, Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Doctora Vieira Fuentes, Bl. 7, 2º-A: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Bermejales: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Avda. París, 1-C, 1º-C: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Avda. María Auxiliadora, 27-29, 1º-B: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Imperial, 23, 1º-D: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Polígono Aeropuerto: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815276

- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle San Luis: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Proa, nº 1, 3º-I: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – Varias Ubicaciones – 8 Viv. Régimen Especial Alquiler: 24 demandantes facilitados (8 titulares y 16 suplentes).
- Real Fundación Patronato de la Vivienda – Calle Candelilla, 19 – 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA –San Luís, 70 – 1 Viv. Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Parcela B UA-SB San Bernardo 40 Aloj.: 120 demandantes facilitados (40 titulares y 80 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Divina Enfermera, 14, 2º-A: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – San Luís, 70 – 1 Viv. Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Doctora Vieira Fuentes, Bl. 7, 2º-A: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) – Calle Esturión, 74, Bl. 9, 1º-B: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).

3. **Segundas y posteriores listas de promociones venta:**

- INMOBILIARIA DEL SUR – 61 Viv. Venta Fábrica de Contadores: 183 demandantes
- EMVISESA – 3 Viv. Venta Varias Promociones : 9 demandantes
- EMVISESA – 1 Viv. Venta Q-3: 3 demandantes
- EMVISESA – 7 Viv. Venta Varias Promociones: 21 demandantes
- REAL FUNDACION PATRONATO – 1 Vivienda en Venta: 3 demandantes
- EMVISESA – 30 Viviendas en Venta MC-2.2: 90 demandantes

4. **Promociones o viviendas usadas obtenidas en procedimiento judicial o por impago de deuda:**

- CAJA RURAL DEL SUR – 1 Vivienda venta c/ Afganistán: 3 demandantes.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815277

- BBVA – 1 Vivienda en Venta c/ Estrella Aldebarán, 3, Esc. 2, 2º-A: 3 demandantes.
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta Avda. Ciencias 10, Bq 5,1ºE: 3 demandantes.
- SABADELL ATLANTICO – 1 Viv. en Venta c/ Acueducto: 3 demandantes
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Estrella Aldebarán 1G, BjB: 3 demandantes.

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza, cada relación facilitada a los Promotores se corresponde a tantos demandantes titulares como viviendas a adjudicar y el doble de suplentes, por lo que, tras las revisiones de más de tres mil expedientes, **se han facilitado un total de 1.071 Demandantes**.

VIII. DESARROLLO DE PROYECTOS DE I+D+i. PROYECTOS EUROPEOS

1. SOLEME: "Soluciones innovadoras de movilidad vertical en edificios atendidos a criterios medioambientales y energéticos"

El objetivo del Proyecto SOLEME ha sido el desarrollo de un prototipo de ascensor atendiendo a la eficiencia energética y a la sostenibilidad medio-ambiental. Asimismo, se ha pretendido desarrollar varios sistemas de software que permitirán la gestión integral del mantenimiento en los ascensores.

En el proyecto han intervenido las empresas Macpuarsa, Clever y EMVISESA.

Una vez implantado en el edificio el ascensor objeto del proyecto, se ha realizado su puesta en marcha y validación del sistema, dando conexión al armario de convertidores desde el cuadro de alimentación de iluminación y botonera del ascensor.

En 2015 se ha llevado a cabo el seguimiento y la monitorización de la instalación, obteniéndose resultados satisfactorios según informe de Julio de 2015 tras los primeros 12 meses de funcionamiento, generando energía eléctrica para la alimentación de las luminarias del ascensor.

2. DAREED: "Decision support Advisor for innovative business models and user engagement for smart Energy Efficient Districts"

EMVISESA es socio colaborador en este proyecto europeo, que tiene como objetivo proporcionar herramientas para mejorar la eficiencia energética en las ciudades, "ciudades inteligentes" (Smart Cities).

El proyecto lo componen 12 socios de 4 países europeos. EMVISESA aporta dos edificios, su sede en c/ Bilbao y las viviendas-taller de San Luis 70, donde se toman datos objetivos de consumos de electricidad y climatización.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815278

El objetivo es desarrollar y validar una plataforma de servicios TIC para promover la eficiencia energética y las actividades bajas en carbono. Esto se aplicará a nivel de barrio, distrito y ciudad, involucrar en ello a ciudadanos, administración pública y proveedores de energía e incrementar en un 10% la eficiencia energética de las ciudades.

El impacto esperado es la reducción cuantificable y significativa del consumo energético y de las emisiones de CO2, reducción de los costes básicos y mejora del servicio a través de nuevo modelo de negocios innovadores, adopción de las TIC por las autoridades de la ciudad para aumentar la eficiencia energética, reconocimiento de las ciudades piloto, entre ellas Sevilla, como una referencia para la eficiencia energética en Europa y publicaciones técnicas de investigación de los centros tecnológicos y universidades participantes en el proyecto.

A nivel de EMVISESA, las actuaciones que se han realizado durante 2015 han consistido en la instalación en las oficinas centrales de C/ Bilbao de equipos de monitorización de datos tanto de los consumos eléctricos como de temperatura y humedad interior.

En calle San Luis 70 se ha analizado la implantación de la monitorización según criterio del socio tecnológico ISOTROL.

El beneficio que aportará este proyecto a EMVISESA será la parametrización de los consumos eléctricos en función de diversos factores: época del año, orientaciones, nivel de ocupación, etc.

Con el análisis de los datos obtenidos se podrán estudiar medidas correctivas para la reducción de consumos, con el consiguiente aumento de la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO_2.

Los resultados de este proyecto se obtendrán a finales del año 2016.

3. **EDUSI: "Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado"**

El Ayuntamiento de Sevilla prevé fomentar el desarrollo urbano sostenible e integrado en el marco de la **Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado de la Zona Norte de Sevilla** (afectando a 70000 personas). Para ello ha presentado un proyecto en el que se integran actuaciones de todas las áreas y unidades municipales en la zona indicada con el objetivo de conseguir ayudas europeas para el desarrollo de la Estrategia.

Dentro de este proyecto EMVISESA ha propuesto:

- **Actuaciones en locales comerciales de su propiedad** en el sector considerado que mediante su adecuación se destinen a usos que posibiliten un incremento de empleo y la integración socio-laboral de colectivos vulnerables.
- **Auditoría energética y posterior inversión en la mejora energética de viviendas de EMVISESA** en el sector de actuación, explorando las posibilidades de ahorro energético en su parque de viviendas en

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815279

régimen de alquiler, así como evaluar económicamente estos ahorros, cuantificar las inversiones necesarias y las rentabilidades de las mismas. Se pretende actuar en 4 promociones, con un total de 531 viviendas.

- **Construcción de 88 unidades de alojamientos para la comunidad universitaria** en el sector, utilizando módulos prefabricados de alta eficiencia energética y mínima huella ecológica.

IX. NUEVO ORGANIGRAMA FUNCIONAL

Aprobado en Comisión Ejecutiva de 10 de octubre de 2015.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815280

X. CORPORACION DE EMPRESAS MUNICIPALES (CEMS)

Aprobación de Pliegos:

- Contratación centralizada de los **Servicios de Auditoria sobre el cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal** (LOPD).

Adjudicación de Contratos:

- Ratificación de la adjudicación del contrato de **Publicidad Exterior** en Bienes Muebles e Inmuebles propiedad de las sociedades mercantiles locales que integran la CEMS al licitador **Exterior Media.**
- Contratación común relativa al Servicio de **Reparto de Envíos y Notificaciones** al licitador **Unipost.**
- Contratación común relativa a los Servicios de **Seguridad y Vigilancia Presencial y mantenimiento de Sistemas** a los licitadores **Lote 1: UTE Trablisa-Atese, Lote 2: ETE Seguridad.**
- Contratación común relativa a los **Servicios de Sistemas de Impresión** al licitador **Ricoh España.**
- Contratación común relativa al Servicio de **Medición de Calidad** al licitador **GFK Emer Ad Hoc Research.**
- Contratación del servicio de desarrollo de la **red de telecomunicaciones metropolitana HISPALNET** para el Ayuntamiento de Sevilla, sus Organismos Autónomos y las Sociedades mercantiles locales integrantes de la Agrupación Corporación de Empresas Municipales de Sevilla, A.I.E.
  - Lote 1: Acuntia (Infraestructuras).
  - Lote 2, 4 y 5: Vodafone-Ono (Internet, Voz Fija, y Servicios Móviles).
  - Lote 3: Telefónica (Circuitos Datos).
  - Lote 6: Bael (Oficina Técnica).
- Contratación centralizada **del Seguro de Responsabilidad de Administradores (Altos Cargos)** al licitador **Segurcaixa Adeslas S.A.**
- Contratación centralizada de **Suministro de Material de Oficina y Papel** al licitador **Lyreco España S.A.**

Prórrogas de Contratos:

- Contratación común relativa a los **Servicio de Asesoría Jurídica** a los licitadores: **Administrativo-Civil y Procesal / Garrigues, Fiscal-Tributario/Deloitte, Laboral/ López Martínez.**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815281

- Contratación común relativa al Servicio de **Atención al Ciudadano**, (**010**) al licitador **UTE. Ayesa-Clever.**
- Contratación común relativa a los Servicios de **Agencia de Viajes** al licitador **El Corte Inglés.**
- Contratación común relativa a los **Servicios de Atención al ciudadano**, (**PACS**) al licitador **Seguritas.**
- Contratación común relativa a la modificación del Contrato de **Servicio de Mensajería** con la empresa **SERVIPAQ.**
- Contratación común para **Suministro de Energía Eléctrica** al licitador **Endesa Energía, S.A.U.**
- Contratación común relativa a los **Servicios de Mediación y Administración de Seguros Aon Gil y Carvajal.**
- Ratificación de la adjudicación del contrato de Publicidad Exterior en Bienes Muebles e Inmuebles propiedad de las sociedades mercantiles locales que integran la CEMS al licitador **Exterior Media.**
- Servicio de **Reparto de Envíos y Notificaciones** al licitador **Unipost.**

XI. PLAN MUNICIPAL PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

El 22 de diciembre de 2015 se presentó ante el Consejo de Administración de EMVISESA el Plan Municipal para el Acceso a una Vivienda Digna, en cumplimiento del Acuerdo adoptado el 24 de noviembre de 2015 en la Sesión Extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla, por el que se aprobó el requerir a EMVISESA la formulación de forma detallada, en un plazo no superior a 20 días hábiles, de dicho Plan, como una de las medidas más importantes y urgentes para defender el derecho a una vivienda digna.
Entre los objetivos y medidas para el acceso a una vivienda digna están:

- EMVISESA pondrá en marcha un sistema de **Atención Integral a través de la creación de una Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda**. Dicha Oficina atenderá de forma directa e integral a la ciudadanía; prestará un servicio de asesoramiento legal y jurídico a las personas con problemáticas relacionadas con el alojamiento; realizará un servicio de mediación entre propietarios y afectados; realizará asistencia social y/o psicológica; realizará un censo de viviendas vacías en propiedad de bancos.
- Desde EMVISESA se iniciarán los trámites para la **reactivación del Consejo Municipal de la Vivienda de Sevilla**, se intentarán ampliar sus competencias y dotarlo de medios operativos y presupuestarios. El objetivo es que el Consejo Municipal cree y publique una serie de indicadores sobre cumplimiento en política de vivienda en la ciudad de Sevilla.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM1815282

CLASE 8.ª

- EMVISESA se encargará de la **redacción del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020**, de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo así como, propiciando la implicación y participación de los colectivos sociales y de otros sectores de la Administración Autonómica y Local cuyas materias se encuentren relacionadas con determinados Programas a recoger en el Plan.

XII. OTRAS ACTUACIONES

- **Puesta en marcha del Portal de la Transparencia** el 10 de diciembre de 2015 para dar cumplimiento a Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, así como la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía.

- En Comisión Ejecutiva de 1 de octubre de 2015 se aprobaron, al objeto de incorporarse, al procedimiento establecido en los artículos 15 a 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, la elaboración de propuesta, para elevar al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, **de modificación de las Ordenanzas Fiscales que regularán los tributos municipales para el próximo ejercicio.**

- En diciembre de 2015, **se ha aprobado un protocolo o procedimiento de actuación, al que se han de someter los expedientes en los que se genere algún tipo de impago en las compraventas de viviendas y anejos no vinculados** (garajes, locales y oficinas), de manera que se detallen cada uno de los pasos que se han de ir dando para llevar a cabo una gestión eficaz de recobro.

- El **periodo medio de pago** en 2015 se ha situado en 53 días, mejorando en 4 días el periodo medio de pago de 2014 que se situó en 57 días. La desviación respecto a los 30 días que marca la normativa actual vigente, viene motivada, fundamentalmente por los cambios de Corporación Municipal y el período transcurrido hasta el nombramiento del nuevo director gerente, que ha ralentizado el circuito de autorizaciones de las facturas. Para reducir esa cifra a 30 días, se han establecido medidas que agilicen los trámites internos que van desde el registro, verificación, conformación de las facturas, contabilización, preparación y ejecución del pago. Asimismo, se siguen manteniendo los dos días de pago a proveedores al mes habilitados desde el último trimestre de 2014, frente a un día establecido hasta entonces.

- **Cesión gratuita del uso y disfrute de dos viviendas protegidas**, ubicadas en la promoción sita **en la Manzana MC-1.2** de Polígono Aeropuerto, a la **Asociación Síndrome de Down de Sevilla y Provincia.**

- Firmado Convenio con la entidad "**Asociación Española para el Tratamiento de las enfermedades del Cáncer, Aetc.**" para el arrendamiento de local en la promoción de viviendas sitas en las calles, Clavijo, Guadalquivir y Mendigorría.

- Suscripción por parte de EMVISESA de un **Convenio de Colaboración con la Asociación Autismo Sevilla,** para el arrendamiento de un local en la promoción de viviendas sita en la Manzana M.A.-3.1 de Polígono Aeropuerto.

TIMBRE DEL ESTADO

0M1815283

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

El Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A.-(EMVISESA), en sesión celebrada en el día de hoy, formula las Cuentas Anuales de la Sociedad referidas al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2015, así como el Informe de Gestión y la propuesta de distribución del resultado correspondiente a dicho ejercicio, todo ello recogido en dos copias, una de ellas en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 1815106 al 1815194, ambos inclusive, de la serie 0M, Clase 8ª de 0,03 céntimos de euro cada uno, y la otra igualmente en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 1815195 al 1815283, ambos inclusive, de la serie 0M, Clase 8ª de 0,03 céntimos de euro cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, 21 de marzo de 2016

Dª. María del Carmen Clarisa Castreño Lucas
Presidente

D. Antonio Muñoz Martínez
Vicepresidente

D. Juan Manuel Flores Cordero

Dª. Myriam Díaz Rodríguez

D. David Marín García

Dª. Gloria Sánchez Barragán

D. José Ignacio Aguilar García

D. Francisco Pérez Guerrero

D. Manuel Navarro Peñalosa