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

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2016

Informe de Gestión
Ejercicio 2016

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M1815284

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

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
ACTIVO NO CORRIENTE		230.111.010	225 220 308
Inmovilizado Intangible	(Nota 5)	4 435 902	4 641.408
Concesiones		4 120 343	4 182 868
Patentes		392	445
Aplicaciones informáticas		310 167	458 095
Inmovilizado Material	(Nota 6)	2 596.313	2 825.421
Terrenos y construcciones		2 406 663	2 617 937
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		189 650	207 434
Inversiones Inmobiliarias	(Nota 7)	184 792 595	175 935 160
Terrenos		29 239 108	27 286 045
Construcciones		155 536 154	148 634 253
Inversiones inmobiliarias en curso		17 243	14 862
Inversiones Financieras a Largo Plazo	(Nota 8)	38 119 041	41.651.473
Instrumentos de patrimonio		3 000	3 000
Créditos a terceros		394 379	412 039
Otros activos financieros		37.721 662	41 236 434
Activos por impuestos diferidos	(Nota 13)	168 159	166 846
ACTIVO CORRIENTE		41.150 730	63 710.188
Existencias	(Nota 9)	22 076.118	36 607 210
Terrenos y solares		1 699 628	1 836 915
Edificios en construcción		455 104	448 176
Edificios construidos		19 830 859	34 253 725
Anticipos a proveedores		180 525	68 394
Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar		13.616 222	14 783 403
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 8)	9 331 958	12 516 310
Deudores varios		398 660	412 396
Personal		32 148	41 433
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 13)	1 738 460	1 813 284
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		2.115 000	0
Inversiones Financieras a Corto Plazo		2 219.473	7 651.304
Otros activos financieros		2 219 473	7 651 304
Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes		3 238.919	4 668 269
Tesorería		3 238 919	4 668 269
TOTAL ACTIVO		271 261.740	288 930.494

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
PATRIMONIO NETO	(Nota 10)	159 891 644	159 809.714
Fondos Propios		66.145.193	63 783 550
Capital		13.130.182	11 015 182
Reservas		52.768 368	52 266.053
Legal y estatutarias		4 973 987	4 973 987
Otras reservas		47 794 381	47 292 066
Resultado del Ejercicio		248 643	502 315
Subvenciones, Transferencias, Donaciones y Legados Recibidos		93.746.451	98.026.164
PASIVO NO CORRIENTE		69.203.794	78 377 369
Provisiones a Largo Plazo	(Nota 11)	2.901.198	2 580.454
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		5 265	5 265
Otras provisiones		2 895 933	2 575 189
Deudas a Largo Plazo	(Nota 12.1)	66 302 598	75.796.915
Deudas con entidades de crédito		61 900 428	71 482 349
Otros pasivos financieros		4 402 168	4 314 566
PASIVO CORRIENTE		42.168 302	50.743.411
Provisiones a Corto Plazo	(Nota 12)	6.524.663	6.779 364
Deudas a corto plazo	(Nota 12.2)	27 977.164	33.809 295
Deudas con entidades de crédito		8 402 832	13 711 577
Otros pasivos financieros		19 574 332	20 097 718
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar		7 664 575	10.154 752
Proveedores		6 020 164	8 266 186
Acreedores varios		1 002 760	900 982
Personal		208 158	255 029
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 13)	254 248	297 460
Anticipos de clientes		179 245	435 095
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		271 261.740	288 930.494

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2016

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M1815285

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2016 Y 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 14)	14.101.163	24.067.326
Ventas		6.515.417	14 300 339
Ingresos por arrendamientos		7 258.142	6.798.101
Prestaciones de servicios		327 604	2.968 886
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(Nota 9)	(17.786.827)	(18.486.681)
Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(Nota 6 y 7)	13.616.166	6.868.696
Aprovisionamientos	(Nota 14)	1.816.224	(1.322.627)
Consumo de edificios adquiridos		-	62.462
Consumo de terrenos y solares		(247.838)	(224)
Obras y servicios realizados por terceros		(85.784)	(577.608)
Transferencia de inmovilizado a existencias	(Nota 6 y 7)	(1.142.487)	(1.811 685)
Deterioro de existencias	(Nota 9)	3.292.333	1.004.428
Otros ingresos de explotación		699.296	2.701.792
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		116.956	776 589
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	(Nota 10)	582.340	1.925.203
Gastos de personal	(Nota 14)	(5.046.901)	(5.364.496)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.849.898)	(4.142.169)
Cargas sociales		(1.196.003)	(1 212.327)
Otros gastos de explotación		(3.793.326)	(6.043.332)
Servicios exteriores		(2.739.307)	(3 398 476)
Tributos		(706.313)	(1.454 385)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 14)	(337.307)	(1.167 585)
Otros gastos de gestión corriente		(10.399)	(22.886)
Amortización del inmovilizado	(Nota 5, 6 y 7)	(4.008.726)	(3.916.911)
Imputación de subvenciones y transferencias de inmovilizado no financiero y otras	(Nota 10)	1.809.374	1.806.683
Excesos de provisiones	(Nota 11)	-	3.307.760
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	383.055
Deterioros y pérdidas	(Nota 5, 6 y 7)	-	383.055
Resultados por enajenaciones y otros		-	-
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.406.444	3.002.256
Ingresos financieros		518.349	272.670
Capitalización de gastos financieros como mayor valor de existencias	(Nota 12.2)	932	4 661
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		517.417	267 909
Gastos financieros		(1.677.463)	(2.722.067)
Por deudas con terceros		(1.677.463)	(2.722.067)
A.2 RESULTADO FINANCIERO		(1.159.114)	(2.449.497)
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		247.330	552.758
Impuestos sobre beneficios	(Nota 14)	(687)	(50.443)
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		246.643	502.316
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		246.643	502.316

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M1815286

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 2016 Y 2015

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES 2016 Y 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		**246.643**	**502.315**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, transferencias donaciones y legados	(Nota 10)	112.001	326.905
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		**112.001**	**326.905**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	(Nota 10)	(2.391.714)	(3.731.886)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		**(2.391.714)**	**(3.731.886)**
Total de ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		**(2.033.070)**	**(2.902.666)**

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM1815287

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 2016 Y 2015

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 2015	**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**
Total Ingresos y gastos reconocidos	-		246.643	(2.279.713)	(2.033.070)
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Aumentos de capital	2.115.000				
- Distribución del resultado	-	502.315	(502.315)	-	-
Saldo final del ejercicio 2016	**13.130.182**	**52.768.368**	**246.643**	**93.746.451**	**159.891.644**

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M1815288

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	**3.193.924**	**5.817.035**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**247.330**	**562.758**
Ajustes al resultado:	**(178.902)**	**(894.126)**
- Amortización del inmovilizado	4.008.725	3.915.911
- Correcciones valorativas por deterioro	(3.020.969)	160.316
- Variación de provisiones	65.942	(3.687.964)
- Imputación de subvenciones	(2.391.714)	(3.731.886)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-	-
- Ingresos financieros	(518.349)	(272.570)
- Gastos financieros	1.677.463	2.722.067
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
- Otros ingresos y gastos	-	-
Cambios en el capital corriente	**4.061.238**	**8.681.344**
- Existencias	5.429.304	14.322.608
- Deudores y otras cuentas a cobrar	1.675.742	(3.245.986)
- Otros activos corrientes	-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(3.043.808)	(2.395.278)
- Otros pasivos corrientes	-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(935.742)**	**(2.522.941)**
- Pagos de intereses	(1.523.305)	(2.722.067)
- Cobros de intereses	517.417	267.909
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	70.146	(68.783)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**3.193.924**	**5.511.607**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	**5.385.048**	**804.088**
Pagos por inversiones	**(37.491)**	**(838.164)**
- Inmovilizado intangible	(1.643)	(588.010)
- Inmovilizado material	(27.885)	(21.181)
- Inversiones inmobiliarias	(7.963)	(228.973)
- Otros activos financieros	-	-
Cobros por desinversiones	**5.422.539**	**1.642.252**
- Inmovilizado material	-	-
- Inversiones inmobiliarias	-	-
- Otros activos financieros	5.422.539	1.642.252
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**5.385.048**	**804.088**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	**(10.008.322)**	**(4.245.820)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**3.499.567**	**11.206.516**
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.499.567	11.206.516
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(13.507.889)**	**(15.452.336)**
- Emisión de deudas con entidades de crédito	-	-
- Emisión de otras deudas	-	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(13.072.108)	(14.134.607)
- Devolución y amortización de otras deudas	(435.781)	(1.317.729)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**(10.008.322)**	**(4.245.820)**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	**(1.429.350)**	**2.375.303**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	4.668.269	2.292.966
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.238.919	4.668.269

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2016

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.

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:

- 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 2015 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.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- El cálculo de provisiones.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, 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 2016, se presenta a efectos comparativos con la información de 2015.

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 2015.

3. Distribución 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)	246.643
Distribución	
Reservas voluntarias	246.643
	246.643

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 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

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 2016 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 2016 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 206.149 euros (283.024 euros en 2015).

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 2016 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 173.606 euros (173.422 euros en 2015).

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 2016 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.628.970 euros (3.459.465 euros en 2015).

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.

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.

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 11).

Durante los ejercicios 2016 y 2015 se han activado en existencias 932 y 4.661 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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.

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 10).

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:

- 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 2016 y 2015 ha ascendido a 3.411.629 y 3.189.472 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. A la fecha la subvención se encuentra cobrada en su totalidad

- Financiación Adicional de 7.238.802 como subvención nominativa al Ayuntamiento de Sevilla. A la fecha la subvención se encuentra cobrada en su totalidad.

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

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 los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado aportaciones al plan de pensiones.

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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo de los préstamos concedidos ascendía a 394.379 y 412.039 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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, 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.

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.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815303

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016-

	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	2.217.682	1.643	-	2.219.325
Total coste	**16.484.613**	**1.643**	**-**	**16.486.256**
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(56.525)	(56.525)	-	(113.050)
Propiedad industrial	(1.109)	(53)	-	(1.162)
Aplicaciones informáticas	(1.759.587)	(149.571)	-	(1.909.158)
Total amortización acumulada	**(1.817.221)**	**(206.149)**	**-**	**(2.023.370)**
Deterioros:				
Concesiones	(10.025.984)	-	-	(10.025.984)
Total deterioros	**(10.025.984)**	**-**	**-**	**(10.025.984)**
Total coste neto	**4.641.408**	**(204.506)**	**-**	**4.436.902**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815304

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**

Las adiciones del ejercicio 2015, se correspondían 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 m² 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 m² 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.

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 2016 y 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 2016 existen elementos con un coste bruto de 1.621.703 euros (1.618.731 euros al 31 de diciembre de 2015), que aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815306

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016-

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos (Nota 7)	Saldo final
Coste:					
Terrenos de uso propio	1.076.905	-	-	(9.350)	1.067.555
Construcciones para uso propio-					
Oficina c/Bilbao	2.979.487	-	-		2.979.487
Otros locales	993.706	690	-	(87.201)	907.195
	5.050.098	**690**	-	**(96.551)**	**4.954.237**
Centros sociales	5.571.868	-	-	-	5.571.868
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	639.865	617	-	-	640.482
Equipos para procesos de información	307.201	8.499	-	-	315.700
Elementos de transporte	-	18.079	-	-	18.079
Total Coste	**11.569.032**	**27.885**	-	**(96.551)**	**11.500.366**
Amortización acumulada:					
Construcciones	(2.432.111)	(128.627)	-	13.164	(2.547.574)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(450.695)	(37.992)	-	-	(488.687)
Equipos para procesos de información	(288.937)	(6.082)	-	-	(295.019)
Elementos de transporte	-	(905)	-	-	(905)
Total Amortización Acumulada	**(3.171.743)**	**(173.606)**	-	**13.164**	**(3.332.185)**
Deterioros:					
Centros sociales	(5.571.868)	-	-	-	(5.571.868)
Total deterioros	**(5.571.868)**	-	-	-	**(5.571.868)**
Total coste neto	**2.825.421**	**(145.721)**	-	**(83.387)**	**2.596.313**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815307

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**

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha alquilado su oficina sita en Polígono Aeropuerto, por lo que ha procedido a traspasar el coste neto del citado inmueble ascendente a 83.387 euros al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto.

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad cerró su oficina sita en Pino Montano, por lo que traspasó el coste neto de la misma, ascendente a 84.423 euros al epígrafe "Existencias" del balance adjunto.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se encontraban totalmente amortizados los siguientes elementos del inmovilizado material:

Elementos totalmente amortizados	Euros	
	2016	2015
Mobiliario	295.245	246.408
Equipos Proceso Información	284.679	284.679
	579.924	**531.087**

En el ejercicio 2014 la Sociedad aportó como garantía sobre el aplazamiento de tributos municipales el embargo preventivo realizado sobre sus oficinas sitas en C/Bilbao. En el mes de marzo de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria que dictara nuevas Resoluciones de aplazamientos, con dispensa de Garantía, por un plazo de 5 años, habiendo sido aprobado por el Consejo Rector de dicha Agencia el 20 de mayo de 2016 y produciéndose los primeros vencimientos en diciembre de 2016. Por tanto, se ha levantado el embargo preventivo constituido sobre el inmueble sito en C/Bilbao. (Véase Nota 12.1)

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 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815309

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016-

	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos desde existencias (Nota 9)	Traspasos (Nota 6)	Traspasos a Existencias (Nota 9)	Saldo final
Coste:							
Terrenos	27.731.314	-	-	2.092.226	9.350	(140.661)	29.692.229
Construcciones	184.790.860	5.582	-	11.522.940	87.201	(1.097.786)	195.308.797
Inversiones inmobiliarias en curso	14.862	2.381	-	-	-	-	17.243
Total Coste	**212.537.036**	**7.963**	**-**	**13.615.166**	**96.551**	**(1.238.447)**	**225.018.269**
Amortización acumulada:							
Construcciones	(26.404.090)	(3.628.970)	-	-	(13.164)	95.960	(29.950.264)
Total amortización acumulada	**(26.404.090)**	**(3.628.970)**	**-**	**-**	**(13.164)**	**95.960**	**(29.950.264)**
Deterioros:							
Terrenos	(445.269)	-	-	(7.762)	-	-	(453.031)
Construcciones	(9.752.517)	-	-	(69.862)	-	-	(9.822.379)
Total deterioros	**(10.197.786)**	**-**	**-**	**(77.624)**	**-**	**-**	**(10.275.410)**
Total coste neto	**175.935.160**	**(3.619.373)**	**-**	**13.537.542**	**83.387**	**(1.142.487)**	**184.792.595**

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 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)
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**

Durante el ejercicio 2016 se han formalizado nuevos contratos de alquiler de 71 viviendas, 143 garajes, 37 locales y 24 talleres, por lo que se ha traspasado su coste desde el epígrafe de "Existencias" al de "Inversiones Inmobiliarias. Adicionalmente, con fecha 8 de febrero de 2017 se ha formalizado el contrato de arrendamiento de la parcela Q-4.2 de uso terciario del SUP-PM-6 en Pino Montano, que consta de 4.680 m2 de superficie y 10.000 m2 de edificabilidad. El contrato de arrendamiento tiene una duración de 40 años y una renta anual de 108.000 euros. A 31 de diciembre la citada parcela se encontraba registrada en el epígrafe de "Existencias", por lo que durante el ejercicio 2016 se ha traspasado su coste al de "Inversiones Inmobiliarias".

Los retiros del ejercicio 2015, correspondían 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 aplicó el importe del deterioro correspondiente al retiro realizado.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad dotó 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.

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

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815311

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2016-

	Euros		
	Terrenos	Construcción	Total
Terciarios			
SUP-PM-6, Parcela Q-4.2	247.613	-	247.613
	247.613	-	**247.613**
En construcción-			
Parcelas R1 y R2	-	4.362	4.362
Otros	-	12.881	12.881
	-	**17.243**	**17.243**
Construidos-			
San Jerónimo C-4, 68 viviendas	386.493	4.709.485	5.095.978
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	475.619	6.195.837	6.671.456
Torreblanca, 30 viviendas	67.934	771.608	839.542
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	520.759	2.980.997	3.501.756
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	1.677.201	7.870.139	9.547.340
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	269.329	4.209.317	4.478.646
Unidades de venta destinadas a alquiler, 135 viviendas	1.394.329	8.727.505	10.121.834
Nuevo Amate, 220 viviendas	3.243.365	16.632.122	19.875.487
Residencia Universitaria, 32 alojamientos	3.600	1.734.184	1.737.784
Avenida de Andalucía, 66 viviendas	752.354	4.164.047	4.916.401
Albérchigo, 52 viviendas	890.837	3.461.527	4.352.364
Locales	3.103.675	23.985.794	27.089.469
Garajes	492.192	4.274.890	4.767.082
Talleres	771.500	4.371.834	5.143.334
	29.444.616	**195.308.797**	**224.753.413**
Total	**29.692.229**	**195.326.040**	**225.018.269**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815312

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**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815313

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 10.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la totalidad de los inmuebles en arrendamiento han generado unos ingresos por alquileres de 7.258.142 y 6.798.101 euros, respectivamente. Considerando las características de algunos de estos inmuebles, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre 2016 un deterioro de valor de los inmuebles en renta por importe de 10.275.410 euros (10.197.786 al 31 de diciembre de 2015).

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 12).

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 2016 y 2015 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:

	Euros	
	2016	2015
Terrenos	29.692.229	27.731.314
Subvenciones recibidas por cesiones de terrenos (Nota 10)	(20.499.050)	(19.537.710)
Deterioro de terrenos	(453.031)	(445.269)
	8.740.148	**7.748.335**
Construcciones en curso	17.243	14.862
Construcciones	195.308.797	184.790.860
Amortización acumulada	(29.950.264)	(26.404.090)
Subvenciones de Ayuda al Régimen especial y a la Urbanización (Nota 10)	(7.719.244)	(7.930.121)
Subvenciones sobre préstamos concedidos (Nota 10)	(50.487.843)	(51.696.217)
Subvenciones Regiones Devastadas (Nota 10)	(13.025.388)	(13.303.510)
Deterioro de construcciones	(9.822.379)	(9.752.517)
Valor Neto Total	**93.061.070**	**83.467.602**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

En opinión de los Administradores no existirán problemas para el cobro de las subvenciones pendientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Instrumentos de patrimonio		Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a cobrar	-	-	2.699.433	2.690.141	2.699.433	2.690.141
Activos financieros disponibles para la venta	3.000	3.000	-	-	3.000	3.000
Total	**3.000**	**3.000**	**2.699.433**	**2.690.141**	**2.702.433**	**2.693.141**

El desglose de los epígrafes "Créditos a terceros" y "Otros activos financieros" del balance adjunto a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	35.416.608	38.958.332
Créditos al personal	394.379	412.039
Fianzas constituidas	2.305.054	2.278.102
Valor Neto Total	**38.116.041**	**41.648.473**

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 35.416.608 euros (38.958.332 euros en 2015).

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2016-

Promoción	Organismo	Euros		
		Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total
San Jerónimo A-1	Junta de Andalucía	308.886	2.661.815	2.970.701
Cros-Pirotecnia	Junta de Andalucía	258.173	3.200.411	3.458.584
Los Carteros	Junta de Andalucía	315.143	397.198	712.341
Manzana 105 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	114.808	1.629.186	1.743.994
Manzana 106 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	114.672	1.627.256	1.741.928
Manzana 107 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	108.244	1.536.515	1.644.759
Manzana 108 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	111.187	1.577.801	1.688.988
Manzana O-2	Junta de Andalucía	215.888	223.863	439.751
Torregrosa 83	Junta de Andalucía	92.406	1.311.701	1.404.107
Torreblanca 79	Junta de Andalucía	365.616	68.315	433.931
San Jerónimo C-4	Junta de Andalucía	131.122	1.272.481	1.403.603
Torreblanca 62	Junta de Andalucía	163.250	27.691	190.941
Torreblanca (Modecar), 52	Junta de Andalucía	68.263	885.755	954.018
Torregrosa 30, Torreblanca 30	Junta de Andalucía	75.053	-	75.053
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	803.093	1.338.487	2.141.580
Manzana MC-1.2 SUP-AE-1	Junta de Andalucía	1.538.612	1.282.177	2.820.789
San Luís	Ministerio de Fomento	65.195	1.291.944	1.357.139
Torrelaguna	Ministerio de Fomento	223.081	918.690	1.141.771
Cros-Pirotecnia	Ministerio de Fomento	142.746	1.295.476	1.438.222
Aeropuerto Viejo	Ministerio de Fomento	57.325	606.695	664.020
Manzana 105 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	70.274	742.494	812.768
Manzana 106 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	70.190	741.614	811.804
Manzana 108 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	68.057	719.075	787.132
Manzana 107 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	67.517	667.802	735.319
San Jerónimo C-4	Ministerio de Fomento	51.098	538.792	589.890
Torregrosa 83	Ministerio de Fomento	57.638	570.093	627.731
Torreblanca (Modecar), 52	Ministerio de Fomento	37.551	368.109	405.660
Total		**6.974.170**	**28.442.438**	**35.416.608**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815316

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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	1.070.790	1.070.790	2.141.580
Manzana MC-1.2 SUP-AE-1	Junta de Andalucía	1.538.612	1.282.177	2.820.789
Torrelaguna	Ministerio de Fomento	223.081	1.141.771	1.364.852
San Luís	Ministerio de Fomento	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
Total		**6.959.479**	**31.998.853**	**38.958.332**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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 2016 y 2015. El detalle de este epígrafe por promociones y vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2016-

	Euros		
	Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total deuda
419 viviendas de promoción pública en el casco antiguo de Sevilla	200.695	-	200.695
480 viviendas de promoción pública en Pino Montano	121.266	-	121.266
320 viviendas de promoción pública en Pino Montano	230.951	-	230.951
224 viviendas de promoción pública en Pino Montano	193.776	-	193.776
96 viviendas de promoción pública en Pino Montano	8.561	-	8.561
160 viviendas de protección oficial en Pino Montano	28.099	-	28.099
301 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana A)	23.740	-	23.740
216 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana B)	25.419	3.432	28.851
330 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana C)	74.912	11.853	86.765
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana D)	37.723	1.192	38.915
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana E)	43.309	2.807	46.116
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)	16.013	-	16.013
1.061 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas 10-1 a 10-13)	49.958	-	49.958
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)	91.889	555.166	647.055
633 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas Q1, Q2 y Q3)	42.478	214.277	256.755
172 viviendas de protección oficial en Avda. Hytasa (Manzana 9)	8.746	23.729	32.475
377 viviendas de protección oficial en San Jerónimo Alamillo (Manzanas A-2 a A-6)	47.804	77.101	124.905
530 viviendas de protección oficial en Bermejales Sur (Manzanas M-4, M-9 y M-10)	21.416	142.359	163.775
86 viviendas de protección oficial en Uralita Bellavista (PERI-GU-201) (Manz. M-6 y M-7)	8.787	58.203	66.990
39 viviendas de protección oficial en Kansas City (PERI-AM-201)	10.230	-	10.230
108 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-1.2)	10.924	126.497	137.421
113 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-2.2)	8.874	82.538	91.412
204 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-2.2)	33.875	303.003	336.878
167 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana A-1.4)	17.384	73.377	90.761
218 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 2.2)	28.066	368.199	396.265
219 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 3.1)	19.838	40.191	60.029
281 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-3.2 y A-3.4)	289.941	2.138.836	2.428.777
103 viviendas de protección oficial en Campo de los Mártires (Parcela P-2)	10.770	5.325	16.095
52 viviendas Torrelaguna (S-4 UATO-2)	44.360	270.214	314.574
Excmo. Ayuntamiento de Sevilla	824.631	-	824.631
Clientes por recibos de alquiler	7.950.238	-	7.950.238
Otros	648.175	123.204	771.379
Deterioro	(6.471.318)	-	(6.471.318)
	4.710.453	**4.621.503**	**9.331.956**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815318

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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. Hylasa (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**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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.

Al 31 de diciembre de 2015 se encontraba 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. Dicho importe ha sido cobrado durante el ejercicio 2016.

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 2015, estaban 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. Asimismo, durante el ejercicio 2016 ha abonado los 4 trimestres del ejercicio en curso.

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. A la fecha, el importe de estas deudas vencidas e impagadas comprenden tanto principal como intereses.

El resto de las deudas de clientes con vencimiento aplazado, 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.

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 2016 y 2015, 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 7.012.133 y 6.763.399 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.

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 12.

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 2016 y 2015, por importe de 8.402.832 y 13.711.577 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.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815321

9. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Terrenos sin edificar:		
Terreno adquirido a S.A. Cros-Pirotecnia	895.243	878.015
Terrenos Junta Compensación Cros-San Jerónimo	254.352	252.849
Parcela Q4-2 SUP-PM-6 (Nota 7)	-	246.498
Avda. de la Palmera DBP-03	19.340	19.340
Parcela Terciaria Regiones Devastadas	440.693	440.213
Total Terrenos y Solares	**1.609.628**	**1.836.915**
Edificios en construcción:		
La María	434.346	427.643
C/ Sol	29.022	28.797
Total Edificios y Urbanización en Construcción	**463.368**	**456.440**
Edificios construidos:		
Viviendas de protección oficial en Pino Montano (a)	587.304	2.281.059
Viviendas de protección oficial en Uralita Bellavista (PERI-GU-201) (a)	-	58.412
Viviendas de protección oficial en Palmete SUP-TO-1 (a)	-	40.007
Viviendas de protección oficial en San Jerónimo SUP-PM-4	51.873	51.873
Viviendas en Polígono Aeropuerto (a)	2.015.868	7.558.580
Viviendas en El Porvenir (ARI-DS-01) (a)	-	245.937
Viviendas S-4 UATO-2 Torrelaguna	-	83.110
Locales en San Jerónimo, SUP-PM-4	244.521	1.968.950
Locales en Pino Montano SUP-PM-6	393.327	393.327
Locales en Bermejales Sur	-	374.964
Locales en Avenida Hytasa	637.595	719.037
Locales en Polígono Aeropuerto	1.159.444	1.836.971
Locales en Mendigorría	-	1.011.702
Talleres Arte Sacro	3.574.478	7.016.658

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

Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros	
	2016	2015
Garajes y trasteros en Pino Montano	2.665.309	3.031.162
Garajes y trasteros en San Jerónimo Alamillo	29.128	75.358
Garajes y trasteros en Palmete SUP-TO-1	80.088	88.813
Garajes y trasteros en Torreblanca (Modecar)	79.613	79.613
Garajes y trasteros en Uralita Bellavista (PERI-GU-201)	265.444	278.258
Garajes y trasteros en Kansas City (PERI-AM-201)	162.792	162.792
Garajes y trasteros en Bermejales Sur	1.867.401	1.892.465
Garajes y trasteros en Polígono Aeropuerto	1.174.101	2.546.022
Garajes y trasteros en San Jerónimo C-4	117.027	117.027
Garajes y trasteros en Mendigorría	60.178	73.550
Garajes y trasteros en El Porvenir	2.892.794	3.191.645
Garajes y trasteros en Campo de los Mártires	1.148.956	1.180.399
Garajes y trasteros en S-4 UA-TO-2 Torrelaguna	-	28.145
Garajes Arte Sacro	1.831.094	2.445.322
Total Edificios Construidos	**21.038.335**	**38.831.158**
Deterioro de Edificios en Construcción	(8.264)	(8.264)
Deterioro de Edificios Construidos	(1.207.476)	(4.577.433)
Total Deterioro	**(1.215.740)**	**(4.585.697)**
Anticipos a proveedores	**180.525**	**68.394**
TOTAL	**22.076.116**	**36.607.210**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815323

(a) El número de viviendas que figuran en el epígrafe de "Edificios construidos" pendientes de venta al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Edificios Construidos	Nº de viviendas 2016	2015
Pino Montano:		
Manzana 114 SUP-PM-6	-	1
Manzana 115 SUP-PM-6	2	9
Manzana 116 SUP-PM-6	-	1
Manzana 118 SUP-PM-6	1	6
Manzana 119 SUP-PM-6	5	9
Manzana Q1 SUP-PM-6	-	1
Manzana Q2 SUP-PM-6	1	2
Manzana Q3 SUP-PM-6	-	1
Manzana N-5	-	1
2965 VS	-	2
480 VPP	-	1
224 VPP	-	3
San Jerónimo:		
Manzana A-2, SUP-PM-4	1	1
Palmete SUP-TO-1:		
Manzana V-6	-	1
Uralita Bellavista:		
Manzana M-7	-	1
Polígono Aeropuerto:		
Manzana MC-2.2	28	59
Manzana MC-3.1	-	1
Manzana MA-1.2	-	1
Manzana MA-2.2	-	5
Manzana A-1.4	3	15
Manzana A-2.2	-	23
Manzana A-3.2	3	18
Manzana A-3.4	-	3
El Porvenir	-	3
S-4 UATO-2 Torrelaguna	-	1
	44	169

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.

Con fecha 28 de septiembre 2015, se produjo la entrega material del centro de salud sito en Torreblanca, c/Castilleja del Campo, al Servicio Andaluz de Salud. La construcción del citado centro estuvo subvencionada, con la cantidad máxima de 3.475.000 euros, que sobre el presupuesto estimado, representaba un porcentaje del 100% sobre el total de la inversión prevista. El coste de construcción ascendió a 2.658.832 euros que se han cobrado íntegramente a 31 de diciembre de 2016.

El epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" recoge la contrapartida de las existencias procedentes de cesiones gratuitas de terrenos por importe de 2.038.871 euros en 2016 y 3.558.606 euros en 2015 (véase Nota 10).

El movimiento habido en el epígrafe "Deterioro de valor de las existencias" durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016

		Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones	Traspasos (Nota 7)	Saldo final
Deterioro de valor de terrenos		-	-	-	
Deterioro de edificios en construcción	8.264	-	-	-	8.264
Deterioro de valor de edificios construidos	4.577.433		(3.292.333)	(77.624)	1.207.476
	4.585.697	**-**	**(3.292.333)**	**(77.624)**	**1.215.740**

Ejercicio 2015

		Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones	Traspasos (Nota 7)	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**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

A 31 de diciembre de 2015 el capital se encontraba totalmente desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y era 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.

En la Junta General de Emvisesa celebrada con fecha 25 de noviembre de 2016 se ha aprobado una ampliación de capital por importe de 2.115.000 euros que ha sido suscrita por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla mediante la creación de una acción de la serie C por dicho importe. La ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de enero de 2017 y se encuentra a la fecha actual pendiente de cobro.

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 2016 y 2015 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:

Ejercicio 2016-

	Euros			
	Saldo inicial	Regularización	Imputación a resultados	Saldo final
Cesiones gratuitas de terrenos	23.096.316	-	(582.340)	22.513.976
Ayudas al Régimen Especial	7.930.121	-	(210.877)	7.719.244
Subvenciones de préstamos	51.696.217	112.001	(1.320.375)	50.487.843
Subvención Regiones Devastadas	13.303.510	-	(278.122)	13.025.388
Total	**96.026.164**	112.001	**(2.391.714)**	**93.746.451**

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**

El importe pendiente de cobro de las subvenciones registradas en los ejercicios 2016 y 2015, se incluye en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo - Otros activos financieros" por importe de 35.416.608 y 38.958.332 euros, respectivamente (véase Nota 8.1).

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815327

Ejercicio 2016-

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	1.229.585	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	68.695	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	285.880	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	116.597	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	57.303	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	497.008	Alquiler
Avenida Andalucía	-	2008	717.774	Alquiler
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2010	440.082	Alquiler
Uralita Bellavista	PERI GU-201	2010	115.245	Alquiler
Kansas City	PERI-AM-201	2010	343.530	Alquiler
Nuevo Amate	-	2010	2.979.934	Alquiler
San Jerónimo-Alamillo	SUP-PM-4	2010	377.598	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	89.662	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	171.234	Alquiler
Campo de los Mártires	-	2009	32.400	Alquiler
Porvenir	ARI-DS-01	2009	51.093	Alquiler
Alberchigo	-	2010	827.881	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	186.435	Alquiler
			20.499.049	
Kansas City	PERI-AM-201	2005	23.913	Venta
Bermejales Sur Manzana M-4	SUP-GU-4	2005	123.261	Venta
Bermejales Sur Manzana M-9	SUP-GU-4	2005	93.056	Venta
Bermejales Sur Manzana M-10	SUP-GU-4	2005	59.004	Venta
Uralita Bellavista Manzana M-6	PERI-GU-201	2005	21.492	Venta
Uralita Bellavista Manzana M-7	PERI-GU-201	2005	18.882	Venta
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	78.295	Venta
Mendigorría	PER-C-1	2006	10.631	Venta
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	37.684	Venta
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	67.216	Venta
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	350.762	Venta
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	45.788	Venta
San Jerónimo A-6	SUP-PM-4	2007	44.803	Venta
Porvenir	ARI-DS-01	2009	280.456	Venta
Campo de los Mártires	-	2009	153.533	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	144.381	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.4	SUNP-AE-1	2010	79.181	Venta
Nuevo Amate	-	2010	382.589	Venta
			(*)2.014.927	
Total			**22.513.976**	

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

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815328

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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
Nuevo Amate	-	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
			19.537.710	
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 A-3.2	SUNP-AE-1	2010	310.391	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.4	SUNP-AE-1	2010	106.414	Venta
Nuevo Amate	-	2010	382.589	Venta
			(*) 3.558.606	
Total			**23.096.316**	

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

Las "Ayudas al Régimen Especial" y las "Subvenciones de préstamos" al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 se corresponden con las ayudas concedidas por el Ministerio de Fomento para la remodelación de la Barriada de Amate en Sevilla.

11. Provisiones a largo y corto plazo

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las cuentas de "Provisiones a largo plazo" ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016-

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14)	Aplicaciones (Nota 14)	Saldo final
Obligaciones con el personal	5.265	-	-	5.265
Provisión Impuestos	2.000	-	-	2.000
Provisión para otras responsabilidades	2.573.189	320.744	-	2.893.933
Total a largo plazo	**2.580.454**	**320.474**	**-**	**2.901.198**

Ejercicio 2015-

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones (nota 14)	Aplicaciones (Nota 14)	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**

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.

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 consideraban que no existían daños estructurales en el edificio. Debido a que la partida de defectos estructurales suponía 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 estimó 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 aplicó la provisión en un importe de 3.082.750 euros.

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a corto plazo" durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016-

	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones y dotaciones (Nota 14)	Aplicaciones y recuperaciones (Nota 14)	Traspasos a Deterioros de Deudores Comerciales (Nota 8)	Saldo final
Provisión para urbanización, reparación y terminación de promociones	3.111.741	-	(11.832)	-	3.099.909
Provisión para pérdidas en promociones	2.998.694	-	-	-	2.998.694
Provisión por otras operaciones de tráfico	668.929	-	(242.969)	-	425.960
Total a corto plazo	**6.779.364**	**-**	**(254.801)**	**-**	**6.524.563**

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**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

12. Deudas a largo y corto plazo

12.1 Pasivos financieros a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	61.900.428	71.482.349	4.402.168	4.314.566	66.302.596	75.796.915
Total	**61.900.428**	**71.482.349**	**4.402.168**	**4.314.566**	**66.302.596**	**75.796.915**

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

En el mes de marzo de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria que anulara los expedientes de importe más significativo para que se acumularan y se dictara nuevas Resoluciones de Aplazamientos, con dispensa de Garantía, por un plazo de 5 años, habiendo sido aprobado por el Consejo Rector de dicha Agencia el 20 de mayo de 2016 y produciéndose los primeros vencimientos en diciembre de 2016. (Véase Nota 6). El importe por los aplazamientos de entre 36 meses y 5 años asciende a 2.268.892 euros.

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 2016 y 2015 a largo plazo es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Instituto de Crédito Oficial	32.116.592	34.603.711
Bankia	7.479.461	8.390.330
Unicaja	10.755.342	12.140.491
BBVA	11.549.033	16.347.817
	61.900.428	**71.482.349**

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).

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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

Ejercicio 2016-

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31.12.16	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros			
					Importe original (a)	Vto. infer. 12 meses	Vto. superior 12 meses	Total Pendiente
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 79 viviendas	2,58%	02-08-96	30-06-2019	2.462.942	186.606	294.305	480.911
Instituto de Crédito Oficial	Manzana O-2, 80 viviendas	2,58%	02-08-96	30-06-2019	2.849.410	215.888	340.485	556.373
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 62 viviendas	2,48%	02-08-96	30-06-2019	2.158.736	163.250	257.148	420.398
Instituto de Crédito Oficial	Los Carteros 133 viviendas	2,58%	25-06-97	31-12-2019	4.246.685	315.143	670.620	985.763
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo A-1, 183 viviendas	2,58%	16-06-98	30-06-2026	6.484.957	308.886	3.240.096	3.548.982
Instituto de Crédito Oficial	Cros-Pirotecnia 218 viviendas	1,90%	10-09-02	10-03-2030	9.441.680	356.864	6.039.433	6.396.297
Instituto de Crédito Oficial	Torregrosa 83 viviendas	1,90%	08-05-03	08-05-2031	3.649.586	144.095	2.451.087	2.595.182
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo C-4, 68 viviendas	1,90%	24-09-03	24-03-2031	3.535.509	140.140	2.383.806	2.523.946
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca (Modecar), 52 Viviendas	1,90%	24-09-03	24-09-2030	2.540.194	93.877	1.673.951	1.767.828
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,90%	11-11-03	11-11-2031	4.532.776	175.684	3.127.326	3.303.010
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 Viviendas	1,90%	11-11-03	11-05-2031	4.275.094	168.791	2.871.182	3.039.973
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 Viviendas	1,90%	11-11-03	11-11-2031	4.527.405	175.476	3.123.620	3.299.096
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 viviendas	1,90%	11-11-03	11-11-2031	4.389.810	170.143	3.028.689	3.198.832
Bankia	Aeropuerto Viejo 31 viviendas	1,88%	27-09-06	02-07-2033	2.796.365	107.655	1.967.984	2.075.639
Bankia	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 viviendas	1,90%	04-05-07	27-02-2019	17.883.327	268.815	5.135.007	5.403.822
Unicaja	Manzana MA- 3.1 SUNP-AE-1, 109 viviendas	1,85%	14-10-09	14-02-2021	11.514.896	244.041	5.319.646	5.563.687
BBVA	Manzana MC-1.2 SUNP AE-1, 225 viviendas	1,24%	28-10-10	28-04-2022	22.953.803	431.139	9.477.227	9.908.366
Unicaja	Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1,91%	02-12-11	07-02-2022	8.923.254	212.764	4.978.892	5.191.656
BBVA	San Luis 70	2,42%	10-07-12	10-10-2037	1.875.054	61.316	1.579.351	1.640.667
					121.041.483	**3.940.573**	**57.959.855**	**61.900.428**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815333

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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	4.532.776	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
					121.845.757	8.788.974	62.693.375	71.482.349

(a) Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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

Ejercicio 2016-

	Euros						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	3.940.574	4.067.075	3.885.688	3.334.907	3.431.319	43.240.865	61.900.428
	3.940.574	**4.067.075**	**3.885.688**	**3.334.907**	**3.431.319**	**43.240.865**	**61.900.428**

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**

12.2 Pasivos financieros a corto plazo-

Clases / Categorías	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Débitos y partidas a pagar	8.402.832	13.711.577	19.574.332	20.097.718	27.977.164	33.809.295
Total	**8.402.832**	**13.711.577**	**19.574.332**	**20.097.718**	**27.977.164**	**33.809.295**

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 2016 es el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815335

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2016-

Entidad	Promoción financiada	Tipo Nominal 31/12/16	Fecha Formalización	Úllimo vencimiento	Euros	
					Importe original (a)	Pendiente a 31/12/16
BBVA	Palmete V-6 SUP-TO-1, 90 viviendas	1,89%	19/12/2002	19/12/2025	4.122.587	5.729
BBVA	Manzana 116 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,85%	06/07/2005	06/07/2034	7.119.944	37.356
BBVA	Manzana 117 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,85%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	77.396
Caixabank	Manzana 114 SUP-PM-6, 90 viviendas	1,85%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	109.544
Caixabank	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 viviendas	1,85%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	626.825
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 viviendas	1,85%	23/05/2006	23/05/2035	7.753.237	778.897
BMN	Manzana Q-2 SUP-PM-6, 204 viviendas	1,85%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	111.955
Caixabank	Uralita Bellavista M-6, 43 viviendas	1,85%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	56.226
Caixabank	Uralita Bellavista M-7, 43 viviendas	1,85%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	199.744
BBVA	Manzana Q-3 SUP-PM-6, 222 viviendas	1,85%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	220.149
Caja3	Manzana 115 SUP- PM-6, 88 viviendas	1,85%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	334.890
Caixabank	Kansas City, 39 viviendas	1,85%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	68.344
Unicaja	Bermejales Sur M-10, 142 viviendas	1,85%	19/07/2007	19/07/2035	9.594.324	62.285
Caixabank	San Jerónimo A-6, 96 viviendas	1,85%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.161	253.286
Caixabank	Bermejales Sur M-9, 216 viviendas	1,88%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	90.871
Bankia	Manzana Q-1 SUP-PM-6, 207 viviendas	1,88%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	165.799
BBVA	Manzana A-1.4 SUNP-AE-1, 167 viv.	1,88%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	758.534
Catalunya	Manzana A-2.2 SUNP-AE-1, 204 viv	1,88%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	790.071
Caixabank	Manzana MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 viv.	1,85%	14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	3.488.738
Unicaja	Manzana MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 viv.	1,88%	02/07/2008	02/07/2036	8.853.772	111.800
Unicaja	La María	3,34%	10/11/2014	10/11/2047	1.595.758	-
BBVA	Manzana A-2, San Jerónimo	1,85%	29/03/2005	01/03/2032	21.923.375	54.393
					215.540.978	**8.402.832**

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
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	**13.711.677**

(a) Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria.

Durante los ejercicios 2016 y 2015, la Sociedad ha activado 932 y 4.661 euros, respectivamente, en concepto de capitalización de gastos financieros.

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

	Euros	
	2016	2015
Junta de Andalucía acreedora	19.322.426	19.854.464
Fianzas recibidas a corto plazo	235.620	229.507
Otros	16.286	13.747
	19.574.332	**20.097.718**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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 2016-

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	-	4.915.345	Hipotecaria y personal
Junta de Andalucía	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01-01-2012 (b)	6.031.253	-	3.596.536	(a)
Junta de Andalucía	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01-01-2013 (b)	3.966.445	-	3.148.251	(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	-	745.122	(a)
Junta de Andalucía	c/Alcántara	5%	09/08/1985	01-07-2013 (b)	969.511	-	759.110	(a)
Junta de Andalucía	c/San Luis, 132	5%	11/03/1986	01-07-2013 (b)	836.182	-	620.212	(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)
							19.322.426	

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815338

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 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 Andalucia	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	

(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.

12.3 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:

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815339

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	64	53
Ratio de las operaciones pagadas	64	53
Ratio de las operaciones pendientes de pago	41	9
	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	3.569.879	6.196.869
Total pagos pendientes	26.726	9.167.168

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.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

	Euros	
	2016	2015
Activos por impuesto diferido	**166.159**	**166.846**
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales-		
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	6.794	76.939
Hacienda Pública, deudor por I.V.A.	1.731.579	1.731.579
Hacienda Pública, deudora por I.V.A. diferido	87	4.746
Total Hacienda Pública deudora a corto plazo	**1.738.460**	**1.813.264**
Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas	(172.682)	(213.497)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(81.566)	(83.963)
Hacienda Pública, acreedora por I.V.A. diferido	-	-
Total Hacienda Pública acreedora	**(254.248)**	**(297.460)**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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 2016-

	Euros		
	Aumento	(Disminución)	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			**247.330**
Diferencias permanentes	77.315		77.315
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Amortizaciones		(208.756)	(208.756)
Por deterioros de valor	320.743		320.743
Gastos financieros no deducibles	77.375		77.375
Con origen en ejercicios anteriores			
Por deterioros de valor		(4.017.020)	(4.017.020)
Base imponible (resultado fiscal) correspondiente a 2016			**(3.503.013)**

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)**

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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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 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 2013, 2014, 2015 y 2016. 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 resolviendo de manera desestimatoria a nuestras pretensiones aunque sin entrar en el fondo del asunto. Por este motivo la Sociedad ha interpuesto recurso de alzada ante el Tribunal Económico Admirativo Central en fecha 25 de noviembre de 2016, sin que se haya recibido aún la resolución del recurso.

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 limitadas 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.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815342

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2016 y 2015 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Ventas	Euros	
	2016	2015
Viviendas-		
Manzana 115, SUP-PM-6	451.867	588.572
Manzana 118, SUP-PM-6	180.414	-
Manzana 117, SUP PM-6	-	72.518
Manzana 119, SUP PM-6	278.924	301.798
Manzana Q-1 SUP-PM-6	95.624	68.700
Manzana Q-2, SUP PM-6	-	159.494
Manzana Q-3, SUP-PM-6	156.546	274.744
Manzana A-6 San Jerónimo, SUP-PM-4	-	69.174
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	60.440	234.233
Manzana A-1.4, SUNP-AE-1	250.107	91.516
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	605.384	1.076.816
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	222.812	65.847
Manzana MA-1.2, SUNP-AE-1	99.498	467.065
Manzana A-2.2, SUNP-AE-1	497.996	1.094.602
Manzana A-3.2, SUNP-AE-1	1.046.335	3.194.382
Manzana A-3.4, SUNP-AE-1	248.241	1.922.522
El Porvenir, ARI-DSP-01	258.400	251.934
Parcela P-2, Campo de los Mártires	-	91.195
Parcela S-4 Torrelaguna, UATO-2	46.199	230.838
Jesús, María y José, PERI-AM-1	-	69.396
Manzana 9 Hytasa, PERI-UA-AM-3	75.172	150.344
Manz 7 Uralita, PERI-GU-201	92.758	-
Parc B Kansas City, PERI-AM-201	92.901	-
Manzana 114, SUP-PM-6	91.656	-
	4.851.274	**11.121.822**
Locales-		
Manzana Q-1, SUP-PM-6	53.478	-
Manzana Q-2, SUP-PM-6	227.025	-
Manzana Q-3, SUP-PM-6	-	127.731
Manzana MC-1.2 SUNP-AE-1	-	64.092
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	-	63.420
	280.503	**255.243**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815343

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ventas	Euros 2016	Euros 2015
Garajes y trasteros-		
Manzana 114 SUP-PM-6	13.672	9.030
Manzana 115 SUP-PM-6	104.387	127.373
Manzana 117 SUP-PM-6	-	15.636
Manzana 118 SUP-PM-6	37.882	-
Manzana 119 SUP-PM-6	55.044	60.673
Manzana Q-1 SUP-PM-6	29.448	15.110
Manzana Q-2 SUP-PM-6	-	40.376
Manzana Q-3 SUP-PM-6	36.836	53.944
San Jerónimo Alamillo (Manzanas A-3, A-5 y A-6)	-	41.771
Manzana 7 Uralita, PERI-GU-201	20.387	-
Manzana 4 Bermejales Sur, SUP-GU-4	-	99.396
Manzana 9 Bermejales Sur, SUP-GU-4	-	29.555
Manzana 10 Bermejales Sur, SUP- GU-4	-	33.466
Manzana MC-3.1, SUNP-AE-1	13.684	47.345
Manzana A-1.4, SUNP-AE-1	56.475	19.016
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	136.449	223.741
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	50.985	17.581
Manzana MA-1.2, SUNP-AE-1	30.616	114.793
Manzana A-2.2, SUNP-AE-1	109.157	229.968
Manzana A-3.2, SUNP-AE-1	277.512	737.555
Manzana A-3.4, SUNP-AE-1	51.189	451.113
Manzana V-5 Palmete, SUP-TO-1	6.170	-
Mendigorría	138.926	171.979
El Porvenir, ARI-DSP-01	161.502	103.028
Parcela P-2, Campo de los Mártires	-	63.959
San Luis, 70	22.891	134.076
Parcela S-4 Torrelaguna, UATO-2	11.376	57.601
Jesús, María y José, PERI-AM-1	-	10.189
Parcela B Kansas City, PERI-AM-201	19.052	15.000
	1.383.640	**2.923.274**
Total Ventas	**6.515.417**	**14.300.339**
Ingresos por prestaciones de servicios	**327.604**	**2.968.886**
Ingresos por alquileres de inmuebles en renta	**7.258.142**	**6.798.101**
	14.101.163	**24.067.326**

Los "Ingresos por prestaciones de servicios" de los ejercicios 2016 y 2015, se corresponden con la puesta a disposición de 96 inmuebles para el realojo temporal de las unidades afectadas por la adecuación de renovación urbana y de rehabilitación del Barrio Los Pajaritos. Asimismo, durante el ejercicio 2015 se incluyó la facturación por la encomienda de ejecución del centro de salud ubicado en Torreblanca.

La totalidad de las ventas se han realizado en España.

14.2 Aprovisionamientos-

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

	Euros	
	2016	2015
Variación de existencias de edificios adquiridos	-	(62.462)
Compras de terrenos	20.551	21.903
Certificaciones de obra	5.772	72.049
Gastos en promociones entregadas	80.012	505.559
Variación de existencias de terrenos	227.287	(21.679)
Transferencias de Inversiones Inmobiliarias a Existencias	1.142.487	1.811.685
Deterioros de existencias	(3.292.333)	(1.004.428)
	(1.816.224)	**1.322.627**

14.3 Gasto de personal-

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

	Euros	
	2016	2015
Sueldos y salarios	3.777.889	4.032.305
Indemnizaciones	72.009	109.864
Seguridad social a cargo de la Empresa	1.078.530	1.074.713
Otros gastos sociales	117.473	137.614
	5.045.901	**5.354.496**

14.4 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	
	2016	2015
Provisiones no corrientes		
Dotación a la provisión para otras responsabilidades (Nota 11)	320.743	-
Provisión para pérdidas en promociones aplicada (Nota 11)	-	(3.307.750)
	320.743	(3.307.750)
Pérdidas por créditos comerciales incobrables	22.630	171.341
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	1.150.619	1.743.054
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	(901.884)	(366.596)
	271.365	1.547.799
Provisiones corrientes		
Dotación a la provisión para terminación de promociones (Nota 11)	-	92.314
Provisión para terminación de promociones aplicada (Nota 11)	(11.832)	(354.177)
Provisión para pérdidas en promociones aplicada (Nota 11)	-	(50.916)
Provisión por otras operaciones de tráfico (Nota 11)	(242.969)	(67.435)
	(254.801)	(380.214)
	592.108	**1.167.585**
	337.307	**2.140.165**

15. Otra información

15.1 Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2016 y 2015, que ascienden a 90 y 91, respectivamente, distribuido por categorías profesionales y por sexos es el siguiente:

	2016		2015	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	-	1	1	1
Coordinadores	4	1	3	1
Técnicos	9	11	9	12
Administrativos	15	33	14	31
Personal Auxiliar	6	10	5	12
	35	**56**	**33**	**57**

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2016 y 2015 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:

	2016		2015	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	6	3	6	3
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	-	1	-	1
Coordinadores	4	1	3	1
Técnicos	10	11	9	12
Administrativos	16	33	14	31
Personal Auxiliar	6	10	5	11
	43	**59**	**38**	**59**

El número medio de empleados de la Sociedad con discapacidad mayor o igual del 33% (o calificación equivalente local), durante los ejercicios 2016 y 2015, desglosado por categorías, es como sigue:

	2016		2015	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Directivos	-	-	-	-
Técnicos	-	-	-	-
Administrativos	-	2	-	2
Obreros y subalternos	-	-	-	-
	-	**2**	**-**	**2**

15.2 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 2016, honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría por un importe total de 21.000 euros (21.000 euros en 2015), 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 2016 y 2015, con independencia del momento de su facturación.

16. Retribución al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015, en concepto de dietas, han ascendido a 24.025 y 11.828 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 2016 y 2015, han ascendido a 122.770 y 82.741 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.

17. Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad tenía adjudicados diversos contratos de construcción, que suponían compromisos futuros de inversión por valor de aproximadamente 8.386 y 1.423 euros, respectivamente, encontrándose pendientes de adjudicación obras por un importe aproximado de 2,1 y 2,7 millones de euros, respectivamente.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815348

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

Informe de Gestión

Ejercicio 2016

I. GESTION DEL PLAN MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

En la sesión del Consejo de Administración de EMVISESA de fecha 21 de marzo de 2016 se aprobó el texto definitivo del "Plan Municipal para el Acceso a una Vivienda Digna", dando así cumplimiento al Acuerdo de Pleno de 24 de noviembre de 2015 por el que se puso de manifiesto la necesidad de revitalizar EMVISESA y convertirla en una herramienta para garantizar el derecho a la vivienda, considerando su revitalización uno de los ejes principales para establecer una nueva política municipal de vivienda, más social, más innovadora y respetuosa con los principios contenidos en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y Directrices de la Unión Europea resumidas en la Resolución del Parlamento Europeo sobre la vivienda social de 11 de junio de 2013.

En este sentido, el 31 de mayo de 2016 **se abrió la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda** donde los ciudadanos están recibiendo una atención directa e integral relacionada con sus necesidades de vivienda, prestando un servicio de asesoramiento legal y jurídico a las personas con problemas relacionados con el alojamiento, gracias a políticas de prevención, mediación y protección. Asimismo, la oficina incluye la gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Los gastos de funcionamiento de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, incluidos los del Registro, han ascendido desde su apertura a **625.573,89 euros**.

Asimismo, EMVISESA ha asumido, **la adecuación de la renta de los inquilinos**, a través de diversas actuaciones:

- **Aplicación de la Renta Social** para adecuar la renta de inquilinos a sus ingresos, beneficiándose en 2016 en algunos de sus recibos, 268 inquilinos, lo que ha supuesto un coste para EMVISESA de **490.531,89** euros.
- Se ha mantenido la aplicación del **descuento en las rentas de viviendas de la promoción de Albérchigo** del 94,42% sobre el módulo aplicable. Ello supone que EMVISESA asume **173.979,63** euros anuales por el descuento aplicado a los inquilinos de esta promoción.
- **657.072,86 euros correspondientes a la renta de vivienda de los beneficiarios de la actuación del ARU nuevo Amate.**
- **346.792,17 euros** por la aplicación de **descuentos en el precio de las viviendas de las promociones en alquiler con opción en compra P6, MC1.2 y MA3.1.**

Adicionalmente, EMVISESA ha tenido que imputar en su cuenta de resultado el coste de **1.664.448,70 euros**, por el traspaso de 63 viviendas en venta **al inmovilizado en 2016 para alquilarlas con opción a compra.**

1. OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

- Desde la apertura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, el 31 de mayo de 2016, **se han abierto 367 expedientes al día 31 de diciembre de 2016**, encontrándose cerrados a dicha fecha 153. Solo se ha abierto expediente a aquellos demandantes de algún tipo de actuación considerada objeto de esta Oficina. El resto de los casos en casi su totalidad correspondían a personas que simplemente demandaban algún tipo de información o cuyas consultas podían responderse de forma inmediata. Se han atendido desde la apertura de la oficina hasta el 31 de diciembre de 2016 a 2.828 personas.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815349

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

Informe de Gestión

- Hay que destacar la **cooperación y colaboración entre la Oficina y los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Sevilla**, con los que se mantienen reuniones periódicas, y con los que se ha establecido un cauce de comunicación inmediata, de forma que en los supuestos en que las familias que acuden a Bienestar Social plantean problemas relacionados con la vivienda, son derivados a la Oficina, comunicándonos inmediatamente vía email, a través de una hoja de derivación, las circunstancias y problemática de la familia en cuestión.
- La atención en la Oficina se realiza mediante **citas previas** que puede obtenerse a través de la página web, o presencialmente sin necesidad de cita. Se realiza una primera atención para recabar la información concreta del asunto demandado, procediéndose posteriormente a la apertura del expediente y su derivación para ser tramitado por el técnico correspondiente.
- Los supuestos que se han atendido engloban actuaciones de prevención, mediación y protección conjuntamente, sin que puedan diferenciarse individualizándose, ya que la mayoría requieren actuaciones de diverso carácter.

  Son los siguientes:

  - **Desahucios inminentes**, a los que se les ha adjudicado viviendas de EMVISESA por la vía de excepcionalidad: 24 casos.
  - **Ocupaciones ilegales o sin título** de viviendas respecto de las cuales se realizan actuaciones de intermediación con los propietarios, en su mayoría bancos, para lograr un alquiler social: 101 casos, de los cuales 13 corresponden a viviendas de particulares, 2 de Administraciones públicas y 86 de bancos. Se han cerrado 28 expedientes.
  - **Contratos de alquiler con procedimientos de desahucio**, donde se realizan labores de intermediación con los propietarios, en su mayoría bancos y otras personas físicas, logrando en primer lugar la suspensión de los lanzamientos para realizar una negociación con dichos propietarios para una solución amistosa y satisfactoria para los inquilinos: 53 casos, de los cuales corresponden a viviendas de particulares 39, de Administraciones Públicas 2, y de bancos 12. Se han cerrado 23 expedientes.
  - **Ejecuciones hipotecarias de bancos**, realizándose labores de intermediación para lograr una renegociación de las deudas, suspensión de lanzamientos, etc.: 55 casos, de los cuales todos salvo 2, correspondían a ejecuciones hipotecarias de Bancos. Se han cerrado 12 expedientes.
  - **Consultas de inquilinos y ocupantes de viviendas de propietarios privados, bancos y otras personas jurídicas, de diversa índole** (ocupaciones en precario, impagos, vivienda en mal estado, subidas de rentas, alquiler social, etc.) y negociaciones con aquellos: 68 casos, de los cuales 48 correspondían a viviendas propiedad de particulares, 2 de Administraciones Públicas y 18 de Bancos. Se encuentran cerrados 34 expedientes.
  - **Otros supuestos**, muy variados, que requieren de actuaciones por parte de la Oficina, en su mayor parte requerimientos de necesidad de vivienda: 66 casos, de los cuales se encuentran cerrados 32 expedientes.

- Destaca la **Campaña OMDV "Un Derecho como una casa"**, que tuvo lugar durante el mes de octubre de 2016, y en la que se llevó a cabo una nueva campaña de difusión de la OMDV a través de una planificación en medios como radio, prensa gratuita, autobuses, buzoneo y mobiliario urbano con el objetivo de dar una máxima difusión a la apertura de la nueva Oficina Municipal. Asimismo, se llevó a cabo una **Campaña cita previa OMDV**, del 21 de noviembre al 4 de diciembre de 2016 en diferentes medios; mobiliario urbano, prensa gratuita y autobuses. Producción de cartelería para ser distribuidas en los Distritos y oficinas de EMVISESA.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815350

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

Informe de Gestión

2. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Durante el año 2016 el Registro Público, en cumplimiento de las bases reguladoras del mismo, ha realizado las **siguientes actuaciones**:

- Visitas Atendidas: 10.952, lo que supone una media de 913 personas atendidas por mes, y por día hábil se han atendido diariamente 46 visitas.
- Solicitudes de Alta: 4.711, lo que supone una media de 393 solicitudes al mes y 20 por día hábil.
- Inscripciones: 3.372 lo que supone una media de 281 inscripciones al mes y 14 por día hábil.
- Modificaciones: 2.418, con una media de 201 al mes, y 10 al día.
- Cancelaciones: 663, con una media de 55 al mes y 3 por día hábil.
- Notificaciones: 19.144, enviándose una media de 1595 cada mes, y 80 cada día hábil.
- Avisos de Caducidad: 4.766, tramitándose, de media mensual 397, y diaria 20.

Como resumen, se tramitan **mensualmente unas 3.836 actuaciones mensuales y 192 diarias**.

De esta forma, el número de **inscripciones activas a 31 de diciembre de 2016 se ha situado en 12.433.** De ellas, **6.205, en régimen de compraventa, 8.120 para régimen de alquiler y 10.312 para viviendas en alquiler con opción a compra.**

En el año 2.016, 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 último Sorteo celebrado en el Registro, el día 17 de Marzo de 2016, **para establecer el orden de prelación** de los demandantes Inscritos a esa fecha.

Las peticiones de promotores atendidas hasta 31 de diciembre de 2016, 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 REHABILITACION DE ANDALUCIA) – PARCELA B UA-SB San Bernardo 139 Aloj., para 63: 189 demandantes facilitados (63 titulares y 126 suplentes).
- VEHIPROSUR – 59 viviendas TORVISCO: 177 demandantes (59 titulares y 118 suplentes).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815351

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

Informe de Gestión

2. Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler:

- EMVISESA – CROSS PIROTECNIA – 6 Viv. Régimen Especial Alquiler: 18 demandantes facilitados (6 titulares y 12 suplentes).
- REAL FUNDACION PATRONATO DE LA VIVIENDA – Calle Candelilla, 19 – 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – SAN LUIS, 70 – 2 Viv. Alquiler Renta Básica: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – Manzana A-1 San Jerónimo – 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS UBICACIONES – 2 Viv. Régimen Especial Alquiler: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS UBICACIONES – 4 Viv. Régimen Especial Alquiler: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
- EMVISESA – MC-1.2 – 3 Viv. Iniciativa Mpal. y Autonómica en Alquiler: 9 demandantes facilitados (3 titulares y 6 suplentes).
- EMVISESA – UA-TO-2 TORRELAGUNA – 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titulares y 2 suplentes).
- EMVISESA – SAN LUIS, 70 – 2 Viv. Alquiler Renta Básica: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 1 alojamiento Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – Calle Prof. José A. Calderón Quijano, 2 – 1 vvda. Alqulier Opción Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – Calle Sendai, 4 – 1 vivienda Alquiler Opción Compra R.G.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- REAL FUNDACION PATRONATO DE LA VIVIENDA – Calle Candelilla, 19 – 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS UBICACIONES – 2 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto. Para VVG: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).

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

Informe de Gestión

3. Promociones o viviendas usadas obtenidas en procedimiento judicial o por impago de deuda

- SABADELL ATLANTICO – 1 Viv. en Venta c/ Manzanilla: 3 demandantes
- CAJA RURAL DEL SUR – 1 Vivienda venta c/ Corral Olmos: 3 demandantes.
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Estrella Aldebarán: 3 demandantes
- BBVA – 1 Vivienda en Venta c/ Ayamonte: 3 demandantes
- UCI – 1 Vivienda en Venta c/ Isadora Duncan: 3 demandantes
- BANCO SANTANDER – 2 Viv. Venta c/ Flor Gitanill: 6 demandantes
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. c/ Ayamonte: 3 demandantes
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Estrella Aldebarán: 3 demandantes.
- CAJA RURAL DEL SUR – 1 Vivienda venta c/ Ildefonso Marañón: 3 demandantes.
- BANCO SANTANDER – 1 Viv. Venta Avda. Europa: 3 demandantes
- UCI – 1 Vivienda en Venta Avda. De las Ciencias: 3 demandantes
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Doctora Navarro: 3 demandantes
- BANCO SANTANDER – 1 Viv. Venta calle Pez Martillo:3 demandantes
- BBVA – 1 Vivienda en Venta c/ Moriles: 3 demandantes
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Parque Sierra Norte: 3 demandantes.
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Poseidón: 3 demandantes.
- BANCO MARE NOSTRUM – 1 Viv. Venta c/ Estrella Vega: 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 mil expedientes, **se han facilitado un total de 504 Demandantes.**

Ante el Consejo de Administración de EMVISESA, en sesión celebrada el 2 de marzo de 2017, se presentó el **informe semestral de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.**

II. GESTIÓN INTEGRAL DEL ALQUILER.

- A 31 de diciembre de 2016 EMVISESA administra un parque propio de viviendas en alquiler de **2.531**[1] **viviendas,** incluyéndose en este número 65 viviendas calificadas en régimen de venta, que han pasado a alquiler con opción de compra durante dicho año.
- Durante el año 2016 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 315 personas, realizándose **175 reservas de viviendas y firmado 124 contratos de alquiler durante el año 2016** (se incluyen los contratos firmados con Asociaciones y por la vía de excepcionalidad de Bienestar Social).

[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 44 viviendas de promociones de venta donde están alojados inquilinos procedentes de Regiones Devastadas, 14 viviendas alquiladas de promociones en venta y 65 procedentes de AOC

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815353

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

Informe de Gestión

- En 2016 **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:

  - **San Luis, 70:** Se ofertaron en julio de 2016 dos viviendas taller, participando 7 personas. A 31 de diciembre de 2016 estaban adjudicadas.
  - **San Luis, 70:** Se ofertó en octubre de 2016 una vivienda taller, participando 3 personas. A 31 de diciembre de 2016 estaba adjudicada.

  Por otra parte se ha continuado citando para reserva y contratación de las viviendas de convocatorias abiertas en el año 2015, y concretamente de las siguientes:

  - **13 viviendas en diferentes zonas**: ofertadas en junio de 2015, donde participaron 278 personas. A 31 de diciembre de 2016 se habían citado a 28 personas.
  - **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 2016 se habían citado a 119 personas.

- Durante el año 2016, hasta el 31 de diciembre, **se ha procedido a adjudicar 67 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 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.

  El coste de adecuación de las viviendas adjudicadas por la vía de la excepcionalidad ascendió en 2016 a 55.727,15 euros.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815354

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

Informe de Gestión

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" cuyo plazo de vigencia fue ampliada a un año por acuerdo de Comisión Ejecutiva de EMVISESA de 1 de diciembre de 2015, y que supone que la renta a abonar por dichos inquilinos es del 30% de sus ingresos (con un mínimo de 50 euros) o de 25 euros mensuales si carecen de ingresos.

- El 27 de junio de 2016 se remitieron cartas a todos los inquilinos de la manzana **MA-3.1 del SUNP-AE-1 de Sevilla Este** comunicando la **apertura del plazo establecido en sus contratos para poder ejercitar la opción de compra** sobre sus viviendas. 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 23 de diciembre de 2015 se destinarán a disminuir el precio de venta. A 31 de diciembre de 2016 habían comunicado su intención de ejercitar la opción de compra 22 personas.

  El 20 de octubre de 2016 se remitieron cartas a todos los inquilinos de la manzana **MC-1.2 del SUNP-AE-1 de Sevilla Este** comunicando la **apertura del plazo establecido en sus contratos para poder ejercitar la opción de compra** sobre sus viviendas. 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 23 de julio de 2016 se destinarán a disminuir el precio de venta. A 31 de diciembre de 2016 habían comunicado su intención de ejercitar la opción de compra 28 personas.

  Respecto a la manzana **P6 de Pino Montano**, que también se había comunicado en diciembre de 2015 la posibilidad de ejercicio de la opción de compra, en los mismos términos indicados para las dos manzanas citadas, a 31 de diciembre de 2016 habían comunicado su intención de ejercitar la opción de compra 65 personas.

- A 31 de diciembre de 2016 se encontraban disponibles 39 viviendas de alquiler, de las cuales 27 correspondían a convocatorias abiertas en trámite de adjudicación entre los participantes a las mismas, 5 viviendas con listas solicitadas al Registro Público Municipal de Demandantes para su adjudicación y 7 viviendas recuperadas recientemente

- En la gestión del parque de viviendas se ha realizado, **más de 500 inspecciones a viviendas para detectar irregularidades en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento**, incumplimiento de requisitos exigidos por la normativa vigente en materia de vivienda protegida, ocupaciones ilegales de vivienda, e incidencias relacionadas con el parque de viviendas en alquiler de EMVISESA.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815355

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

Informe de Gestión

- Durante el año 2016 se han producido 14 **ocupaciones ilegales de viviendas,** tres de ellas de viviendas con inquilinos legales y contratos de arrendamiento vigentes, interponiéndose los correspondientes procedimientos judiciales penales por usurpación contra los asaltantes, habiéndose recuperado 6 viviendas ocupadas.

  El Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 21 de marzo de 2016 aprobó el "***Protocolo para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal y no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales***". El objetivo de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, en determinados supuestos de incumplimiento graves de las normas de convivencia vecinal, cuando existan además otras circunstancias que dan lugar a la degeneración de la convivencia en la Comunidad.

  En dicho protocolo se clasifican las infracciones en leves, graves y muy graves, estableciéndose una serie de sanciones para cada una de ellas. La aplicación de dicho protocolo puede dar lugar a la resolución de los contratos de arrendamiento, previo acuerdo por unanimidad del Consejo de Administración. Además en dicho protocolo se establece un procedimiento de mediación para los casos en que no se logre la unanimidad del Consejo.

  Desde la aprobación de dicho protocolo hasta el 31 de diciembre de 2016 se han **abierto 89 expedientes, de los cuales 25 se encontraban cerrados** a dicha fecha por las siguientes razones:

  - No quedar acreditados los hechos denunciados (generalmente de poca monta): 3
  - Han presentado alegaciones que han sido aceptadas o tras apercibirles han cesado los problemas: 10
  - Pasan a resolución judicial de sus contratos tras aprobarlo el Consejo de Administración: 5
  - Otras causas: 7 (de los cuales, enganches ilegales cerrados provisionalmente por si hay otras infracciones: 4; pasan a protocolo de viviendas vacías: 1; Otros: 2).

  Por otra parte se han pasado a **mediación y resolución de conflictos 22 expedientes**, de los cuales a 31 de diciembre de 2016 se encontraban cerrados 9 y en curso 13.

  Estadísticamente hay que indicar que un 58% de los expedientes incluían infracciones leves; un 52% infracciones graves y un 25% infracciones muy graves.

  Las promociones con mayor nivel de conflictividad son Modecar, Albérchigo (ambas en Torreblanca) y Avda. de Andalucía (donde están realojados los inquilinos de Pajaritos), 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).

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

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815356

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

Informe de Gestión

- En viviendas en alquiler, durante 2016, al encontrarse suspendidos todos los procedimientos judiciales por impago, no ha finalizado ningún procedimiento de este tipo. **Se han recuperado judicialmente tres viviendas vacías**, una por actuaciones judiciales iniciadas y finalizadas en 2016 en aplicación del protocolo correspondiente y otras dos por actuaciones judiciales de años anteriores instadas por esta causa.

  A 31 de diciembre de 2016 se gestionaban **144 expedientes de procedimientos judiciales correspondientes a viviendas en alquiler**, de los cuales 62 corresponden a reclamaciones de impagos de antiguos inquilinos que ya no ocupan las viviendas arrendadas y que dejaron rentas impagadas; 40 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 42 restantes corresponden a procedimientos por impago, que se encuentran suspendidos actualmente. **Durante 2016 no se han llevado a cabo desahucios de familias inquilinas de viviendas de EMVISESA por motivos económicos.**

- Respecto a la denominada **"renta social"**, cuya ampliación de vigencia a un año se acordó en 2015, y que 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 2016 **se han recibido 301 solicitudes de aplicación o renovación de la misma.** A 31 de diciembre de 2016 se habían concedido o renovado 233 de ellas, y denegado en otras 31. El resto, a 31 de diciembre de 2016, se encontraba en trámite.

- Respecto a la **renta de los talleres vinculados a las viviendas protegidas en alquiler de la promoción de la calle San Luis, 70,** se ha aprobado una nueva renta en aplicación de los resultados de una tasación de mercado efectuada, de modo que se establece una renta para los talleres de 3,82 €/m2 aplicable a la superficie útil en planta baja y 2,29 €/m2 aplicable a la superficie útil de la entreplanta. Esta medida fue aprobada por la Comisión Ejecutiva en su sesión del 7 de abril de 2016. Esta nueva renta es de aplicación para aquellos inquilinos sin deudas pendientes con EMVISESA o la Comunidad de Arrendatarios o que hayan llegado a un acuerdo de pago de los impagos acumulados. El incumplimiento de lo anterior en una cantidad equivalente a tres mensualidades supondrá la pérdida de este beneficio. Este proyecto fue puesto en marcha como Proyecto Piloto, y analizado en los siguientes meses el éxito del mismo, se está trabajando en los primeros días de 2017 para seguir con el mismo en sucesivas promociones de Alquiler de EMVISESA.

- Durante el año 2016 se ha incrementado la cesión en régimen de alquiler a **Entidades sin ánimo de lucro y otras Organizaciones para proyectos destinados a colectivos de especial protección.** Concretamente las viviendas cedidas han sido una para la Comisión Española de Ayuda al Refugiado, y dos para la Fundación Persan, en el marco de Proyecto Centro de Educación Integral de dicha Fundación.

- La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 17 de mayo de 2016, aprobó el **"protocolo de actuación para la recuperación de las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento, propiedad de EMVISESA, que no son ocupadas como domicilio habitual y permanente por sus inquilinos legales"**. El objetivo de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas arrendadas por EMVISESA cuyos inquilinos no las utilizan ni viven en ellas, encontrándose vacías, y tiene como finalidad la recuperación rápida y efectiva de las mismas para su inmediata adjudicación por los procedimientos legalmente establecidos.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815357

Desde la aprobación de dicho protocolo hasta el 31 de diciembre de 2016 se han abierto 31 expedientes, de los cuales se han cerrado 11 por haber acreditado la ocupación como domicilio habitual y permanente o haber entregado las llaves; en 16 expedientes ha quedado acreditado que no ocupaban la vivienda como domicilio habitual y permanente. De estos:

- 12 han pasado, previa autorización de la Comisión Ejecutiva, a inicio de actuaciones judiciales para la recuperación de las viviendas.

- 4 están en algún trámite del procedimiento.

El resto de los expedientes (4) se encuentra pendiente de verificación y comprobación de los hechos.

A estos datos hay que incluir la recuperación de una vivienda que se encontraba vacía, y cuyas actuaciones judiciales instadas por dicho motivo, se habían iniciado con anterioridad a la aplicación del protocolo, en abril de 2016, previa aprobación por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA. De estas aún hay en trámite 5 expedientes.

- Se han realizado entregas de cartas e inspecciones en un total de 20 promociones de alquiler, cuyos inquilinos mantienen deudas por rentas.

- Con fecha 20 de julio de 2016 EMVISESA firmó **Convenio de colaboración con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía** para la gestión de ayudas a personas inquilinas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados (**ALQUILA 2016**). En virtud de este Convenio EMVISESA ha actuado como Entidad Colaboradora para la gestión de las ayudas reguladas por la Orden de 29 de junio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el término municipal de Sevilla.

  En ejecución de dicho Convenio, durante los meses de agosto y septiembre de 2016 EMVISESA, a través de la plataforma "ALQUILA" ha tramitado **517 solicitudes de ayudas** de las incluidas en dicho Decreto, encargándose de la recepción de las solicitudes, formularios y fichas de datos complementarios, documentación y restos de comunicaciones que han aportado los solicitantes; grabación en la plataforma telemática ALQUILA de todos los datos necesarios para la sustanciación del procedimiento de concesión de la ayuda y su justificación; verificación de los datos y demás actuaciones indicadas en el convenio citado.

  A 31 de diciembre de 2016 aún no estaba publicada la relación provisional de solicitantes que han obtenido ayuda en el municipio de Sevilla.

- En cuanto a la **gestión de la Residencia Universitaria,** deberemos indicar que actualmente está desarrollándose el tercer curso escolar (2016/2017). A finales de diciembre de 2016, la ocupación de la Residencia fue de un 53%, siendo los residentes extranjeros un 11% y los residentes de distintas zonas de España ascienden a un 42%.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815358

III. GESTION VIVIENDAS EN VENTA

- En el año 2016 se escrituraron y entregaron un total de 62 viviendas en venta, pertenecientes a las siguientes Convocatorias y Promociones:

  - **Convocatoria para la adjudicación de 30 viviendas en diferentes zonas de Sevilla:** Con fecha 1 de febrero de 2016, se enviaron las últimas cartas a los integrantes de la Lista de Espera de esta Convocatoria, comunicando la disponibilidad de viviendas únicamente en las zonas de Pino Montano y Polígono Aeropuerto, quedando finalizada la misma, sin obtener respuesta alguna a este último llamamiento.

  - **Stock de Viviendas:** Se han entregado un total de **57 viviendas disponibles** en promociones ubicadas fundamentalmente en las zonas de Pino Montano y Polígono Aeropuerto, a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

  - **Promociones finalizadas:**

    - **Parcela S-4 de Torrelaguna:** En 2016 se entregó 1 vivienda que quedaba en esa promoción, quedando finalizada.

    - **Promoción El Porvenir:** En 2016 se entregaron las 3 viviendas que quedaba en esa promoción, quedando finalizada.

    - **Parcela B de Kansas City:** En 2016 se entregó 1 vivienda que quedaba en esa promoción, quedando finalizada.

- **Otras actuaciones:**

  - Actualmente se encuentran vigentes las siguientes medidas económicas existentes para facilitar el acceso de los ciudadanos a la Vivienda Protegida:

    - 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%.

    - 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.

    - 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%.

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

Informe de Gestión

- Se han firmado **58 escrituras de cancelación de hipotecas** entre las promociones antiguas y las nuevas ventas.

- En el mes de mayo se cerró la **oficina comercial** sita en calle **Juan Tribuna número 10**, dado el descenso de viviendas en venta disponibles en la zona y se cierre el piso **piloto sito en Polígono Aeropuerto**, por venta y entrega del mismo.

- Se han realizado **10 visitas a viviendas** que en su día fueron adjudicadas en venta, con una parte del precio aplazada en letras a favor de EMVISESA y **cuyos titulares mantienen cantidades adeudadas a EMVISESA**. Se han **formalizado numerosos acuerdos de pago** con adjudicatarios de viviendas en venta, con la finalidad de regularizar las deudas de manera gradual conforme a los ingresos que han acreditado.

- El pasado 20 de diciembre EMVISESA firmó un **Convenio de colaboración** con la **SAREB**, por medio del cual se llevó a cabo la cesión por 4 años de 15 viviendas propiedad de esta última, con objeto de que EMVISESA las gestione ofreciendo un alquiler social a familias en riesgo de exclusión, o llevando a cabo la regularización de los ocupantes de las mismas. A la fecha actual, por parte del departamento técnico se están realizando las oportunas inspecciones para determinar el estado de las viviendas.

IV. GESTIÓN VIVIENDAS EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

- Con fecha 11 de febrero de 2016, se publicó en la página web de EMVISESA una Convocatoria de Oferta Pública para la **adjudicación de 60 viviendas calificadas en venta para su alquiler con opción a compra**, situadas en Pino Montano y Polígono Aeropuerto, cuyo sorteo se celebró el 11 de marzo de 2016, en el que participaron un total de **2.862 interesados**.

  En Noviembre de 2016, transcurridos más de 6 meses de la citada Convocatoria, y tras observar que las viviendas que aún quedaban vacantes no interesaban a la mayoría de los integrantes de la Lista de Espera resultante de la misma, se enviaron cartas informando de la situación y características de las viviendas disponibles para que los aun interesados lo manifestaran a los efectos oportunos. Se obtuvieron un total de 876 respuestas.

  Con todas estas actuaciones en el año 2016, se han entregado **65** viviendas en alquiler con opción a compra.

  En el mes de septiembre, se enviaron cartas a los 12 inquilinos de estas viviendas que llevaban más de 6 meses en las mismas, recordándoles las ventajas de llevar a cabo la compra dentro del primer año de contrato. Como resultados de esta actuación, 1 de los contratantes llevó a cabo el ejercicio de su derecho de opción a compra y la vivienda fue escriturada.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815360

V. GESTIÓN INMUEBLES DE USO DISTINTO A VIVIENDA

- Durante el ejercicio 2016 se han **aprobado diversas medidas** con el objetivo de favorecer la comercialización de los locales, oficinas, talleres y plazas de aparcamiento, destacando el que las plazas de **aparcamiento del Porvenir** que hasta la fecha estaban tanto en venta como en alquiler con opción a compra se pasan a comercializar también en régimen de alquiler.

  - **Gestión de locales comerciales:**

    - **Locales alquilados**: se han realizado un total de 50 contratos de alquiler durante el ejercicio 2016 en distintas zonas de la ciudad (26 en San Jerónimo, 3 en Mendigorria, 1 en Pino Montano, 1 en Nuevo Amate, 7 en bermejales, 1 en Uralita y 11 en Sevilla Este).
    - **Locales escriturados**: se han escriturado 3 locales comerciales en Pino Montano.
    - Durante los días 19 y 20 de febrero de 2016, se celebró en Sevilla, el Salón Inmobiliario denominado Welcome Home, en el hotel NH Central de Convenciones donde EMVISESA participó informando sobre la venta y alquiler de locales comerciales, plazas de garaje, Arte Sacro y, de manera muy especial, se trató el Plan de Empleo, proyecto organizado por EMVISESA, y que contó con la colaboración de la Delegación de Empleo del Ayuntamiento de Sevilla.
    - Asimismo, durante el mes de marzo de 2016 se llevó a cabo una campaña de difusión sobre El Plan de Empleo 2016 de EMVISESA, mediante la contratación en diferentes medios digitales y en radio.

  - **Gestión de plazas de aparcamientos no vinculados a viviendas:**

    - **Plazas de aparcamiento para vehículos escrituradas:** se han escriturado 18 plazas de aparcamiento para vehículos en 2016.
    - **Plazas de aparcamiento para vehículos alquiladas**: se han realizado un total de 41 contratos de alquiler de garajes (Porvenir, Mendigorría, San Jerónimo, Campo de los Mártires y Bermejales).
    - **Plazas de aparcamiento para motocicletas alquiladas:** se han realizado 5 contratos de alquiler en la promoción de Mendigorría.

  - **Gestión de talleres**: Con fecha 4 de marzo de 2016 **se autorizó la cancelación registral de la carga sobre el uso al que iban destinados los Talleres del Parque Empresarial de Arte Sacro,** lo que ha facilitado notablemente la comercialización de los mismos y la creación de nuevas empresas y proyectos emprendedores:

    - **Talleres alquilados:** se han firmado 22 contratos de alquiler de arrendatarios nuevos y reservados 3 talleres durante el ejercicio 2016.
    - **Plazas de aparcamiento alquiladas:** durante el ejercicio 2016 se han firmado 12 contratos de alquiler.
    - EMVISESA participó en las **Jornadas de Puertas Abiertas** que se organizaron con motivo de la celebración del evento "Cervantes, el hombre de Moda" el 28 de junio de 2016 para la promoción y difusión del **Parque Empresarial Arte Sacro**, con la colaboración de **Sevilla de Moda.**

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

Informe de Gestión

- Se han iniciado **5 procedimientos judiciales para la reclamación de las cantidades adeudadas**, 3 de ellos para reclamar la resolución del contrato de arrendamiento por impago de rentas de alquiler de locales y 2 para recuperar las cantidades adeudadas por impago de letras, en las que se instrumentó una cantidad aplazada del precio de venta de plazas de garajes.
- **Gestión de suelo:**

  En la Comisión Ejecutiva de 1 de julio de 2016 se aprobó el inicio del expediente de contratación para la adjudicación del contrato de arrendamiento o de derecho de superficie de la parcela Q-4 (2) del Plan Parcial SUP-PM-6 (API-DMN-04) Pino Montano, y aprobación de los Pliegos de Condiciones Jurídico-Administrativas. Al mismo se presentó una única oferta la cual salió adjudicataria y a 31 de diciembre de 2016 se encontraba pendiente de firmar el contrato.

VI. PLAN DE EMPLEO DE LOCALES

1. ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2015 se decreta por la Directora General de Empleo y Apoyo a la Economía e Innovación Socia transferir a EMVISESA en concepto de subvención 794.790 euros para la adecuación los locales que EMVISESA posee repartidos por toda la ciudad, con objeto de prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica permitiendo una mayor diligencia en la capacidad de gestión, promueva la riqueza del municipio, mejore su infraestructura y su eficacia.

Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de 18 de diciembre de 2015, acordando transferir a EMVISESA en concepto de subvención al precio los créditos disponibles de la aplicación presupuestaria 30103-24101-74400 del Servicio de Administración de Empleo de la Dirección General de Empleo y Apoyo a la Economía Social.

2. ACTUACIONES

2.1 ADJUDICACIÓN LOCALES

En la Comisión Ejecutiva de 11 de febrero de 2016, se aprobó la apertura de una Convocatoria Pública para la adjudicación de una serie de locales comerciales titularidad de EMVISESA en el marco del primer "Programa de Activación y puesta en uso de locales".

Se trata de una actuación destinada a impulsar la creación, promoción y Consolidación de empresas mediante la adjudicación de locales propiedad de esta Entidad, facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuación y la flexibilización de los pagos de las rentas.

Con fecha 15 de febrero de 2016, EMVISESA publicó las bases para la adjudicación de locales de su propiedad a los participantes en el Primer Plan de Empleo de esta Entidad). Dicho plazo finalizó el día 15 de marzo, resultando un total de 78 solicitudes presentadas.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815362

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

Informe de Gestión

Las propuestas entregadas incluyen locales seleccionados en los 7 emplazamientos en los que se disponían, con el siguiente detalle de solicitudes por sectores como primera opción:

- Mendigorría: 20 solicitudes.
- Sevilla Este: 20 solicitudes.
- San Jerónimo: 13 solicitudes.
- Bermejales: 11 solicitudes.
- Nuevo Amate: 9 solicitudes.
- Pino Montano: 4 solicitudes.
- Induyco: 1 solicitud.

Una vez terminado el periodo de admisión de solicitudes y analizada la misma por la Comisión Técnica, se determinó excluir a 22 solicitudes por diferentes motivos establecidos en las bases. De las 56 restantes, 8 cumplían con todos los requisitos establecidos y a 48 se le solicitó subsanación de documentación. Este plazo de subsanación fue de 10 días hábiles y se les informó a los solicitantes el 20 de Abril de 2016 empezando a contar desde el siguiente a la recepción a la comunicación.

Los expedientes completos que no necesitaron subsanación se enviaron el 25 de Abril de 2016 a la Comisión Técnica para que pudieran ir analizando cada proyecto presentando. A medida que iban presentando subsanaciones, se iban enviando hasta el 6 de Mayo que fue el último día para entregarlas.

La Comisión Técnica de Seguimiento y Control se reunió para puntuar el 13 de Mayo de 2016, donde salieron los adjudicatarios provisionales. Las puntuaciones provisionales de cada proyecto se publicaron en la página web de EMVISESA el 16 de Mayo de 2016 para que en el plazo de 10 días naturales a partir del día siguiente de la publicación, aquellos solicitantes que lo estimaran conveniente formularan las alegaciones que a su derecho convenga. Las alegaciones presentadas se les atendieron personalmente el 31 de Mayo de 2016 y se les contestaron formalmente a través de correo electrónico el 8 de Junio de 2016 terminando así con esta etapa.

El 13 de Junio de 2016 salieron publicadas en la web las listas de adjudicatarios finales con el orden de prelación por puntuación definitiva.

El 16 de Junio de 2016 se les envió a los 14 primeros proyectos una comunicación a través de correo electrónico convocándole a una reunión para la elección de local, formalización del contrato de arrendamiento y comienzo de la adecuación.

Tras las renuncias, se terminó de atender a los primeros 14 adjudicatarios el 6 de Julio de 2016 y se publicaron los 14 proyectos definitivos a los que se les iba adecuar el local, momento en el cual tenían el plazo de un mes para crear las sociedades cada proyecto.

Durante el mes de agosto, a medida que se fue procediendo a la firma de los contratos de adjudicación, el área técnica comenzó a trabajar en la redacción de los documentos técnicos para la adecuación de los locales y tramitando las autorizaciones en la Gerencia de Urbanismo para poder iniciar la licitación las obras.

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M1815363

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

Informe de Gestión

En Septiembre, *La Madeja*, una cooperativa de segundo grado formada por cuatro cooperativas de primer grado a la que se le habían adjudicado 4 locales unidos en la A-6 de San Jerónimo, renunciaron a la adjudicación. Ello provocó que volviéramos a llamar a seleccionados en lista de espera aunque muchos renunciaron porque ya habían iniciado su actividad o porque finalmente no seguían interesados.

En el último trimestre del año se fueron firmando los contratos visados por los Servicios jurídicos de EMVISESA, de forma a que a 31 de diciembre de 2016 estaban los locales contratados menos uno que lo hace el 12 de Enero de 2017 cerrando así la lista. Es el proyecto 32 de la lista de adjudicaciones de un total de 56 proyectos, poniendo fin a los 16 proyectos adjudicados y firmados.

Los 16 proyectos son los siguientes:

- Asedem
- Escuela de Artes Marciales Kachi-Do Dojo S.R.L
- Scaparte, El arte de ocio S.L
- Centro de Atención Infantil Temprana (CAIT) Scena (Asociación Autismo Sevilla)
- NPD Transformation
- Secmotic Innovation S.L
- Esaventura S.L
- Cometas S.Coop And
- Sol de Africa
- Espacio Común S.C.And.
- Impatsur Comunicación.
- Asociación La Sandalia
- Fundación Acción Contra el Hambre.
- Jail Dental
- Asociación Centro Pasos
- Taller NJoyat

La adecuación de estos 16 locales supondrá un importe de 794.791 €, en un ratio estimado de 435,08 €/m2 de superficie construida.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815364

2.2 CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN

Hasta la fecha, de los 12 proyectos presentados en la Gerencia de Urbanismo, ha finalizado el proceso de licitación las obras de 6 de ellos (agrupados de tres en tres en dos licitaciones EMVI/2016/0081/01 y EMVI/2016/0082/01) de los que queda pendiente la firma del contrato.

EMVI/2016/0081/01:

Identificación	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	ACLARACIONES ACTIVIDAD	OBRAS	ACTIVIDAD	SITUACION	REF CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA (M2)	PRESUPUESTO LICITACIÓN
LOCAL 1	INFORMÁTICA TELECOMUNICACIONES Y OFIMÁTICA	COMERCIO Y REPARACIONES	DR	DR	C/ FACTORES 13 PARCELA A-5 SUP FU-4 LOCAL 2A	4358301TG3458N0027XL	93 56	36 473 21
LOCAL 2	ATENCIÓN A LA POBLACIÓN INFANTO JUVENIL CON DIFICULTADES EN EL DESARROLLO	ASISTENCIAL	Lic por actividad	LICENCIA	C/ CARLOS GARCIA OVIEDO, 14 ACC-A LOCAL 3A	1 8008201TG3487N0017FI	109 63	43 071 39
LOCAL 3	GESTIÓN ACTIVIDADES DE EDUCACIÓN DEPORTE OCIO Y TURISMO ACTIVO	USO ADMINISTRATIVO (LABORES DE OFICINA)	DR	DR	C/ LUXEMBURGO 3-D LOCAL 2A	6174101TG3367S0002Z	87 34	35 777,10

(DR: Declaración responsable)

EMVI/2016/0082/01:

Identificación	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	ACLARACIONES ACTIVIDAD	OBRAS	ACTIVIDAD	SITUACION	REF CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA (M2)	PRESUPUESTO LICITACIÓN
LOCAL 1	CENTRO DE ATENCIÓN INFANTIL TEMPRANA PARA NIÑOS AUTISTAS	SE ENTIENDE COMO CENTRO ASISTENCIAL	Lic por actividad	LICENCIA	C/ PROF FAUST GUTIERREZ ALVIZ, 6 LOCAL DE MANZANA MA-2 2	9135301TG4429N0118KT	110 42	47 673 16
LOCAL 2	COACHING	ASIMILABLE A SERVICIOS PERSONALES	DR	DR	C/ PERIODISTA JUAN TABUENA, 5 ACC B LOCAL E5	1 2135301TG4429N0119LY	113 42	49 602,16
LOCAL 3	ESCUELA DE KÁRATE	-	DR	DR	C/ PERIODISTA JUAN TABUENA, 10 ACC B LOCAL 1	1 2135501TG4429N0006UH	123 8	52 623 28

Actualmente, con fecha 16 de febrero de 2017, se acaba de publicar la licitación de los siguientes 3 locales (EMVI/2017/0016/01)

Nº DE LOCAL	CLASIFICACION DE ACTIVIDAD	SITUACION	M2 CONSTRUIDOS	PRESUPUESTO LICITACIÓN (IVA NO INCLUIDO)
LOCAL 1	C 3 OFICINAS DE GESTION ADMINISTRATIVA SIN ACCESO DE PÚBLICO	Calle Travesa, parcela A6, Local 10, Sevilla	53,1	23.364,69
LOCAL 2	A 1 9 PEQUEÑA INDUSTRIA NO ALIMENTARIA	Calle Faustino Gutiérrez Alvz 11, Local 1, Sevilla	147,32	56349,24
LOCAL 3	C 3 OFICINAS DE GESTION ADMINISTRATIVA SIN ACCESO DE PÚBLICO	Calle Travesa, nº7, Local D Sevilla	125,54	35.735,65
				115.449,58

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815365

2.3 PROGRAMACION DE LAS ACTIVIDADES AL RESTO DE LOCALES COMERCIALES

La **previsión para la redacción de proyectos de los locales** pendientes es la siguiente:

- Los locales de las propuestas de SCAPARTE, LA SANDALIA y CENTRO PASOS están en fase de redacción de proyecto, habiéndose estimado tener finalizado para presentar en la GU la primera semana de marzo para los dos primeros y la segunda semana para el tercero.

- Una vez terminados los tres anteriores, queda como último proyecto TALLER NJOYAT que han sido los últimos en firmar (12/01/2016) y están pendientes de aclarar sus necesidades para poder realizar una propuesta de adecuación. En ese plazo quedará definida una propuesta para que a final de febrero se pueda comenzar el proyecto. Se prevé, por tanto, su entrega en la Gerencia de Urbanismo a mediados de marzo.

Es importante destacar que la manera de tramitar las licencias tanto de actividad como de obras han sido acordadas con un técnico de la G.U. designado para colaborar en el Plan y que en el caso de los tres locales de Mendigorría (SCAPARTE, LA SANDALIA y ASEDEM) se deberán tramitar por licencia por estar en el centro histórico y en área de influencia de un BIC. Las obras de adecuación de estos locales no se podrán comenzar hasta obtener su correspondiente licencia de obras.

Está prevista la siguiente **contratación de obras**:

- Prevista la fecha de 03/03/2017 para publicar los pliegos correspondientes a los locales de AGENCIA DE PUBLICIDAD IMPATSUR, LABORATORIO DENTAL Y ASEDEM. La semana antes de la licitación, los proyectos se presentarán en la Gerencia de Urbanismo.

- Previsto para mediados de marzo publicar los pliegos de la licitación que corresponde a los locales de SCAPARTE y LA SANDALIA.

- Previsto para final de marzo publicar los pliegos de la licitación que corresponde a los locales de CENTRO PASOS y TALLER NJOYAT.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815366

VII. PLAN DE EMPLEO VIVIENDAS 2015

1. ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2015 se decreta por la Directora General de Acción Social transferir a EMVISESA en concepto de subvención 502.210 euros con objeto de atender la demanda de las viviendas sociales en la ciudad, a través de las viviendas que esta Entidad posee repartidas por toda la ciudad para prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica permitiendo una mayor diligencia en la capacidad de gestión promueva la riqueza del municipio, mejore su infraestructura y su eficacia.

Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de 18 de diciembre de 2015, acordando transferir a EMVISESA en concepto de subvención al precio los créditos disponibles de la aplicación presupuestaria 60101-23110-74400 del Presupuesto 2015 de la Dirección General de Acción Social.

2. ACTUACIONES

Con dicho motivo, desde EMVISESA se han realizado informes o auditorías del estado de conservación de una serie de viviendas de su propiedad, en los que se analizan y cuantifican las posibles actuaciones de reforma, en base al presupuesto total de la iniciativa.

En general las actuaciones propuestas están dirigidas a la adecuación interior de viviendas de titularidad de EMVISESA para solucionar los desperfectos o patologías existentes con la finalidad de cumplir con las condiciones exigibles de habitabilidad, así como para adecuar sus instalaciones a las actuales normativas.

Se incluyen igualmente en el Plan, actuaciones que afectan a zonas comunes y/o instalaciones generales de edificios plurifamiliares o promociones de viviendas, que mejoran indirectamente la calidad de las viviendas que forman parte de ellos.

Actualmente nos encontramos en proceso de contratación de las obras de rehabilitación con un presupuesto total de 505.210,00 € (IVA incluido) divididos en tres procedimientos negociados con publicidad y con un plazo de ejecución de las obras de 2 meses y una contratación menor.

- **Expediente EMVI/2016/0064/01**: Obras de adecuación en 13 viviendas en diversas zonas de la ciudad y zonas comunes de 4 promociones. El presupuesto de licitación ascendió a 152.648,94 € IVA excluido. Se presentaron 14 ofertas, siendo el primer clasificado para la adjudicación de estas actuaciones la entidad Construcciones Miguel Díaz Díaz S.L., por importe de 137.384,04 €.
- **Expediente EMVI/2016/0065/01:** Zonas comunes de las promociones en Cros y Los Carteros. El presupuesto de licitación ascendió a 107.975,68 €. IVA excluido. Se presentaron 16 ofertas, siendo el primer clasificado para la adjudicación la entidad, Inegcom Gestión e Ingeniería S.L., por 97.178,11 €.

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

Informe de Gestión

- **Expediente EMVI/2016/0066/01**: Zonas comunes de la promoción de 52 viviendas en Torreblanca, Modecar. El presupuesto de licitación ascendió a 109.763,21 € IVA excluido. Adjudicación a Praes Desarrollo de Proyectos S.L.U. en 98.786,89 € IVA excluido.
- En relación a la **vivienda de la C/ Pinsapo**, al ser necesario la redacción de proyecto para solicitar la licencia de obras, se procede a la contratación de los servicios de redacción del proyecto y dirección de obras a arquitecto por honorarios de 6.800 €. Con fecha 27/10/2016 se solicita la licencia de obras a la GU. Nº de expte. 1878/2016. La licencia de obras fue aprobada en la comisión ejecutiva de la GU con fecha 17/01/17.
- Asimismo se va a proceder a reparar la vivienda de la **C/ Pintores**. La ejecución de las obras de ambas viviendas se va a licitar conjuntamente, la tercera semana de febrero de 2017 con un presupuesto de licitación de 42.374,93 € (IVA no incluido).

La propietaria de la vivienda sita en la C/ Arzuaga 9 se alojará en la vivienda de la C/ Pintores. El Área de Gestión informará en relación al título para ello. En cuanto a EMVISESA, ostentará título de propiedad de la vivienda de la C/ Arzuaga 9 para proceder a su demolición.

VIII. NUEVAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS

1. FASE DE ESTUDIO

- **PARCELA TORREBLANCA C/Escapulario** : 59 viviendas
- **PARCELA RP-1 DEL SECTOR API-DE-03 (ANTIGUO SUNP-TO-2) TORREBLANCA SUR. SEVILLA:** 14 Alquiler o Cesión de uso
- **PARCELA RP-2 DEL SECTOR API-DE-03 (ANTIGUO SUNP-TO-2) TORREBLANCA SUR. SEVILLA:** 14 Alquiler o Cesión de uso
- **PARCELA 6.2 DEL SECTOR SUS-DBP-07 PÍTAMO SUR, SEVILLA:** 31 viviendas en Alquiler o Cesión de uso
- **PARCELA 7 DEL SECTOR SUS-DBP-07 PÍTAMO SUR, SEVILLA:** 125 viviendas en venta
- **PARCELA PUR-4ADEL SECTOR API-DM-02 (ANTIGUO PERI-NO-4) CISNEO ALTO, SEVILLA:** 83 viviendas en venta

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815368

2. FASE DE PROYECTO

2.1) EN VENTA: 1 promoción

- Parcela en c/ Sol: 3 viviendas, garajes.

3. FASE DE EJECUCION

3.1) EN VENTA: 1 promoción

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

IX. TRABAJOS DE GESTIÓN DE GARANTÍAS Y MANTENIMIENTO TÉCNICO

El mantenimiento y reparación del parque de viviendas en venta y alquiler de EMVISESA en 2016 ha supuesto un coste total de 592.671,20 euros en 2016.

1. GESTIÓN DE GARANTÍAS

- A fecha de 31 de diciembre 2016 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 Coca-Cola (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** del API-DE-01 Polígono Aeropuerto (1.569 incidencias), 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).
  - **En promociones del parque de vivienda en alquiler**: San Luís 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).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815369

2. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PARA JÓVENES

- En 2016 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.

  El coste contabilizado por estas actuaciones en 2016 ha ascendido 358.300,41 euros.

		Mantenimientos no periódicos promociones		Mantenimientos periódicos promociones		Total general	
Promociones	Denominación	Costes	Actuaciones	Costes	Actuaciones	Costes	Actuaciones
0702	Manz.C-4 S.Jeronimo, 68 Vvdas.	2.598,29	11	11.320,94	26	13.919,23	37
0705	Torrebl.Modecar UA-TO-7, 52 Vvdas.	1 429,84	4	14.929,70	5	16 359,54	9
0712	Nuevo Amate, 220 viviendas	23 766,40	38	32.754,91	22	56 521,31	60
0715	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 Vvdas	2 811,49	11	12 405,04	19	15 216,53	30
0716	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 Vvdas	4.670,58	26	16.943,81	21	21.614,39	47
0717	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 Vvdas	3 650,93	23	17.206,71	23	20.857,64	46
0718	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 Vvdas	1.462,53	10	16.929,16	18	18 391,69	28
0719	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 Vvda	7.558,17	47	24.464,08	27	32.022,25	74
0722	Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1, 225 Vvdas.	7.653,47	53	19.575,64	52	27.229,11	105
0723	Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1, 109 Vvdas.	2 834,13	24	12.745,92	27	15 580,05	51
0724	Torrelaguna UA-TO-2 (53 y 56), 95 Vvdas	3 837,42	22	14.512,74	103	18.350,16	125
0725	RUE-32	6 400,58	15	6 844,76	29	13 245,34	44
0726	Parcela Avda Andalucia-Gral L.Alarcón (66 viv)	2.227,00	12	3.758,70	14	5 985,70	26
0727	Alberchigo, 52 viviendas	3.906,54	14	7.217,51	17	11.124,05	31
0737	Manzana A-1 S.Jeronimo, 183 Vvdas.	2.946,59	15	18.247,30	18	21.193,89	33
0739	San Luis 70, 25 Vvdas.	1 718,71	12	5.769,30	23	7.488,01	35
0762	Cros-Pirotecnia, 218 Vvdas.	7.495,66	36	18.931,77	34	26.427,43	70
0795	Manzana O-2, 80 Vvdas.	6.333,05	25	10.441,04	67	16.774,09	92
Total general		93.301,38 €	398	264.999,03 €	545	358.300,41 €	943

- Asimismo, se han realizado **inspecciones técnicas de control a zonas comunes de 7 promociones contando con 627 viviendas** (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), **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.

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

Informe de Gestión

- 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 79 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, coordinando las reparaciones en cubierta e interior de los talleres.

3. OTRAS ACTUACIONES

- Se han realizado **inspecciones técnicas y reparaciones a 13 viviendas en Régimen de Venta** con objeto de comprobar el estado actual de los mismos y valorar las actuaciones precisas.

- Se han efectuado inspecciones técnicas, redactando sus respectivos informes sobre el estado existente y reparaciones para la nueva adjudicación **de 18 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 sitas en **Avda. de San Jerónimo, C/ Periodista Juan Tribuna.**

- Se han efectuado visitas de **inspección a los Solares Cros Proindiviso, Nuevo Amate y Terciario SUP PM-6**, comprobando el estado del mismo y coordinación de tareas de limpieza, tratamiento herbicida y reparación del vallado perimetral.

- **Adecuación de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV) en la Avda. San Jerónimo.**

- Se han realizado **inspecciones técnicas a 6 viviendas de SAREB** con objeto de comprobar el estado actual de los mismos y valorar las actuaciones precisas.

- **Certificaciones Energéticas** de la totalidad de las viviendas transmitidas en Régimen de Venta durante 2016.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM1815371

- Seguimiento de los contratos relativos al mantenimiento de los **Sistemas de Seguridad con ET Seguridad.**

- Seguimiento y control de partes de siniestros que se aperturan ante las compañías aseguradoras, con aporte de presupuestos de reparación.

- Contratación de suministros de electricidad, agua, gas y líneas telefónicas con posterior seguimiento de su consumo y facturación.

- Relación con la red de telecomunicaciones metropolitana HISPALNET a través del programa REGINA para la tramitación de incidencias y peticiones de las líneas fijas de telefonía.

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

1. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO (EDUSI).

EMVISESA participa en la Estrategia DUSI mediante 3 proyectos de actuación:

1.1. LA5. Mejora de la eficiencia energética y del uso de energías renovables en las infraestructuras, el equipamiento y los servicios públicos y en las viviendas".

Dentro de esta línea de actuación EMVISESA propone la mejora de la eficiencia energética de viviendas de su titularidad en régimen de alquiler tales como, la disposición de la instalación de energía solar para agua caliente sanitaria, mejora de la envolvente y mejora de las carpinterías y acristalamientos. Las inversiones en eficiencia energética reducirán a sus inquilinos coste de los suministros, a la vez que evitan las emisiones a la atmósfera, reducen la contribución del Ayuntamiento al cambio climático y tienen un efecto ejemplarizante para empresas y particulares.

De las cuatro promociones titularidad de EMVISESA en el sector, se opta por intervenir en la edificación más antigua ya es la que más necesita de la mejora de su eficiencia energética, **Promoción O2 SUP-PM-2: 80 viviendas**

- 80 viviendas, distribuidas en dos edificios de 40 viviendas cada uno de ellos.
- 4 plantas de altura y una planta de aparcamiento bajo rasante.
- Fecha de entrega: 14 de mayo de 1999
- Cerramiento de citara, cámara y ladrillo. Acabado de ladrillo cara vista.
- Calificación energética actual del edificio: E
- Una vez se realice la auditoría energética del edificio se podrá valorar la mejora de la eficiencia energética que se obtendrá con la actuación.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815372

Coste de la intervención: 491.000 euros

- Coste por cambio de iluminación a más eficiente, en las zonas comunes: 23.000 €
- Coste por cambio de carpintería: 200.000 €
- Coste por cubierta verde: 124.000 €
- Coste por protecciones solares en la orientación más expuesta: 144.000 € (fachadas este y oeste expuestas)

No se incluyen los honorarios técnicos de auditoría energética, redacción del proyecto y dirección de las obras, honorarios por seguridad y salud, tasas e impuestos y otros.

Plazo estimado de ejecución de la totalidad de la intervención: 12 meses, de los cuales:

- 4 meses para el análisis y elaboración de la auditoría energética del edificio y redacción del proyecto técnico.
- 2 meses para la concesión de licencia de obras y demás autorizaciones y/o permisos.
- 6 meses de ejecución de las obras, dependiendo del tipo de intervención.

1.2. LA10. Programa piloto de alojamientos a estudiantes y profesorado universitario.

Se trataría de crear viviendas fácilmente transportables, de fácil y rápido montaje y desmontaje, que se puedan reutilizar en distintas ubicaciones, sin dejar impacto en el paisaje ni generación de residuos en ninguna de las fases de montaje y/o desmontaje.

A la vez, la búsqueda de soluciones innovadoras puede tener un fuerte carácter demostrativo de este tipo de iniciativas, aportando a otros objetivos de la Estrategia, como el fomento de una economía baja en carbono mediante la eficiencia energética y la reducción y el reciclaje de residuos (en este caso, contenedores de transporte).

Se trataría de crear viviendas o alojamientos flexibles mediante módulos a elegir, en función de la demanda de sus habitantes, ofreciendo así la posibilidad de elección de huecos en la fachada, acabados tanto interiores como exteriores dentro de la gama ofrecida, etc.

Bajo coste tanto por la rapidez del montaje, por la mínima mano de obra que se requiere, como por la sistematización del proceso industrial que garanticen calidad a bajo precio. Asimismo, supondrá un control del precio en cuanto a que se trata de presupuesto cerrado y conocido por tanto antes de la ejecución de la vivienda.

Se optimizará la eficiencia energética, tanto en su producción (sistema modular estandarizado, escasa producción de residuos durante su fabricación, utilización de materiales ecológicos y reciclados), minimización de la producción de residuos durante el montaje, uso de instalaciones eficientes y sostenibles (instalación de energía solar, fotovoltaica, reutilización de aguas grises, etc.), como por la reutilización de la vivienda en otro lugar y con otras premisas, sin haber dejado huella en el paisaje en su anterior ubicación.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815373

Parcela en la que se desarrolla la actividad: La parcela S3 objeto de actuación está incluida en el ámbito **del API-DMN-01 San Jerónimo-Alamillo**, antiguo SUP-PM-4, delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de 2006.

Coste de la actuación: El coste de ejecución de las obras de 10 unidades de alojamientos es de 450.000 € IVA no incluido.

No se incluyen los honorarios técnicos de redacción del proyecto y dirección de las obras, honorarios por seguridad y salud, estudio geotécnico, laboratorio de control, tasas e impuestos y otros.

Plazo estimado de ejecución: 16-18 meses, de los cuales:

- 2 meses para la concesión administrativa de la zona de parcela ocupada por la actuación.
- 5 meses redacción del proyecto (3 meses para el prototipado de una unidad de alojamiento piloto y 2 meses para la redacción del proyecto básico y de ejecución).
- 2 meses para la concesión de licencia de obras y/o permisos (estos 2 meses se solapan con el plazo del siguiente guión).
- 8 meses fabricación en taller elementos prefabricados.
- 3 meses ejecución de las obras in situ.

Equipo propuesto para el desarrollo del proyecto de investigación I+D+i:

Universidad de Sevilla. Grupo PAIDI: Grupo de investigación RNM-909 "Vivienda Eficiente y Reciclaje Urbano" para el desarrollo del prototipo de alojamiento piloto, redacción del proyecto técnico, dirección de las obras así como todas las actuaciones técnicas necesarias para el desarrollo de la actuación.

1.3. **LA12. Plan Integral de Actuación en El Vacie** Colaboración de EMVISESA para los realojos.

2. PROYECTO SMARTBUILDING DENTRO DE LA CONVOCATORIA LIGHTHOUSE.

Se trabaja sobre las parcelas RP-1 Y RP-2 del sector API-DE-03 (antiguo SUNP-TO-2) Torreblanca Sur. Sevilla:

Parcela RP-1:

- Nº de viviendas: 14
- Superficie de suelo: 1593 m2
- Ocupación: 100% en planta baja y 75% en el resto de plantas
- Edificabilidad comercial: 987 m2 t
- Edificabilidad residencial: 1610 m2 t
- Altura máxima: PB+2
- Uso: residencial
- Tipología edificatoria: plurifamiliar

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

Informe de Gestión

Parcela RP-2:

- Nº de viviendas: 14
- Superficie de suelo: 1807 m2
- Ocupación: 100% en planta baja y 75% en el resto de plantas
- Edificabilidad comercial: 1727 m2 t
- Edificabilidad residencial: 1610 m2 t
- Altura máxima: PB+2
- Uso: residencial
- Tipología edificatoria: plurifamiliar

La finalidad es conseguir un distrito casi pasivo a nivel de demanda con fuerte producción renovable e inteligentes hasta una situación de distrito de energía casi nula. Desde una doble vía:

- **Distrito pasivo:**

Obtención de edificios de baja energía en demanda (alta eficiencia), que establece la Directiva EPBD 2010/31/UE. Para ello se ha analizado el anteproyecto del distrito y se ha diseñado un conjunto de medidas para convertir los EDIFICIOS DE BAJA DEMANDA (Clase A según la normativa Española). Las medidas convencionales contempladas, no elegibles, son las siguientes:

- Buenos aislamientos.
- Ausencia de puentes térmicos.
- Hermeticidad.
- Ventanas de altas prestaciones.
- Recuperador de calor: elementos activos que garantice una buena calidad de aire interior con una ventilación mecánica.

Adicionalmente en el proyecto se añaden una serie de medidas basadas en soluciones innovadoras e inteligentes de fachada, cubierta, gestión inteligente de la demanda y concienciación de los usuarios para que estos edificios sean además EDIFICIOS PASIVOS como objetivo del proyecto (complemento innovador).

La finalidad es que el proyecto añada un paquete de soluciones que permita desde una situación de energética apropiada (nueva construcción o rehabilitación), se puedan obtener las mejores condiciones de confort en el interior de viviendas sin necesidad de sistema de acondicionamiento. Esto es así porque se persigue que la replicabilidad de la solución tenga en cuenta los problemas de pobreza energética tan elevados que se presentan en muchas promociones de Sevilla.

- **Distrito de energía casi nula**

Producción renovable innovadora con almacenamiento innovador de electricidad, calor y frío. Esta producción renovable es dimensionada desde la situación anterior de baja demanda de tal forma que exista la posibilidad de contemplar este conjunto de soluciones de producción independiente del complemento pasivo (parcial o total) que supone el punto 1.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815375

Además, y común a ambos puntos, se va a implantar un sistema de gestión inteligente global que permita optimizar las decisiones de demanda, producción, acumulación y adquisición de energía. De tal forma que el sistema pueda tomar decisiones de manera automática para maximizar el ahorro de energía y costes en las viviendas; y sobre todo no suponga ninguna complicación al usuario.

- Innovación social.

Está prevista la promoción de ambos edificios mediante la introducción de conceptos innovadores en nuestra área geográfica como son la cooperativa de cesión de uso o servicios públicos y el diseño evolutivo de los edificios resultantes.

3. COMPROMISOS DE EMVISESA DENTRO DEL PACES (Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible de Sevilla)

a. Instalación de energía solar térmica en viviendas promovidas por el Ayuntamiento

Descripción: A través de esta medida se están implantando paneles solares para energía solar térmica en las Viviendas de Protección Oficial (VPO) promovidas por el Consistorio. En concreto, el alcance del proyecto es la colocación de 14.400 m² paneles totales instalados para un total de 4.875 viviendas entre 2007 y 2020.

Producción de energía renovable: 20.200 MWh/año

Estimación de reducción de CO_2: 7988,5 t CO_2 /año

Observaciones: 4459 viviendas ya ejecutadas desde el año 2007. Además 16 viviendas de inicio inminente y una previsión de promoción de 400 viviendas hasta el ejercicio 2020. No se han incluido los alojamientos para estudiantes RUE 32 que también consta de la instalación de energía solar. Tampoco las 220 viviendas de Nuevo Amate, pues el sistema de calentamiento de agua es el de cogeneración.

b. Implantación de técnicas arquitectónicas bioclimáticas

Descripción: Se implantarán técnicas arquitectónicas bioclimáticas en la construcción de las nuevas viviendas de EMVISESA para conseguir mejorar la eficiencia energética de los edificios notablemente (mayor aislamiento acústico y térmico, mayor aprovechamiento de la luz natural, etc.).

Calendario de ejecución: 2015-2020

Estimación de ahorro energético: 686,4 MWh / año

Estimación de reducción de CO_2: 153 t CO_2 /año

Estado a 2016: Por iniciar

Observaciones: A modo de ejemplo, y según las características particulares de cada promoción, enunciamos algunas de las medidas a disponer en las viviendas para la mejora de la eficiencia energética:

- Iluminación eficiente de las zonas comunes.
- Mejora de las carpinterías (PVC y vidrio de baja emisividad, doble carpintería, aislamiento, etc).

- Fachada ventilada, mejora del aislamiento de la fachada.
- Climatización tipo inverter, caldera de condensación.
- Reducción de puentes térmicos.

c. **Eficiencia Energética y reducción de emisiones CO2 en distritos. DAREED (Decision support Advisor for innovative business models and user engagement for smart Energy Efficient Districts)**

Descripción: Desarrollo de una plataforma *(TIC) Smartcity* para la gestión y monitorización energética y ambiental de las ciudades. Herramienta indispensable para la mejora de la eficiencia energética y reducción de las emisiones de CO2 en distritos urbanos.

Calendario de ejecución: 2013-2016

Estimación de ahorro energético: 39,9 kWh/m^2/año

Estimación de reducción de CO_2: 11,8 kg/m^2/año

Estado a 2016: en desarrollo al 97%

Observaciones: EMVISESA forma parte como socio colaborador del proyecto europeo DAREED, cuya intención es la de proporcionar herramientas para mejorar la eficiencia energética en las ciudades, encaminadas a ser "ciudades inteligentes" (Smart Cities), y para ser una puerta de entrada real en la cooperación y apoyo entre diferentes países europeos.

La Comisión Europea fomenta proyectos centrados en los objetivos marcados para el 2020 sobre la reducción del uso del carbono a través de la integración y validación de tecnologías y servicios TIC "tecnologías de la información y la comunicación" en los barrios, distritos y ciudades. En concreto, este proyecto trabaja en el desarrollo de sistemas de gestión para promover la eficiencia energética en las Smart Cities.

El proyecto lo componen 12 socios de 4 países distintos, entre los cuales el papel de la ciudad de Sevilla es fundamental, aportando un edificio "piloto" donde se toman datos objetivos de consumos de electricidad y climatización. El edificio aportado es la sede central de EMVISESA, con la posibilidad de añadir alguna promoción de viviendas. Otros participantes son proveedores de energía, empresas tecnológicas y, como elemento final pero no menos importante, los usuarios finales, los cuales serán los beneficiarios de las conclusiones que se saquen del proyecto.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815377

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

Informe de Gestión

Objetivos del Proyecto:

- 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 a todas las partes interesadas como son los ciudadanos, la administración pública y los proveedores de energía.
- Intentar incrementar en un 10% la eficiencia energética de las ciudades.

Impactos esperados:

- Reducción cuantificable y significativa del consumo energético y de las emisiones de CO2.
- Reducir los costes básicos y mejorar la calidad del servicio a través de nuevo modelo de negocios innovadores.
- La 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.
- Nuevas oportunidades de mercado para los proveedores de servicios energéticos, las empresas tecnológicas, ...
- Publicaciones técnicas de investigación de los centros tecnológicos y universidades participantes en el proyecto.

Actuaciones realizadas en EMVISESA y estado actual: A nivel de EMVISESA, las actuaciones que se han realizado hasta la fecha 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 la temperatura y humedad interior.

Con respecto a los pisos piloto para monitorizar, en Febrero de 2015 se visita la promoción de Cross-Pirotecnia para ver la posibilidad de monitorizar algunas viviendas, aspecto que se descartó por estar fuera del casco histórico de Sevilla. Esta situación llevó a establecer conversaciones con el Administrador de la finca de C/ San Luis, 70 para proponerles unirse al proyecto, punto en el que se encuentra actualmente. Por lo tanto, aún no se ha desarrollado la implantación de equipos de monitorización de datos en las viviendas.

XI. CORPORACIÓN DE EMPRESAS MUNICIPALES (CEMS).

Aprobación de Pliegos:

- Contratación común del servicio de consultoría energética.

En proceso de Clasificación/Adjudicación de contratos:

- Contratación común del servicio de soporte a usuarios y mantenimiento y técnicas de sistemas del sistema de información de soporte y del portal del empleado.
- Contratación común del mantenimiento de software SAP y licencias.
- Contratación común de los servicios de soporte, mantenimiento y nuevos desarrollos de la plataforma de administración electrónica.
- Contratación común del servicio de atención al ciudadano/cliente (lote 2: puntos de atención al ciudadano).

Formalización de contratos:

- Contrato de seguro de responsabilidad de administradores (D&O). Adjudicatario: Segurcaixa Adeslas, S.A. de Seguros y Reaseguros.
- Contratación común del servicio de atención al ciudadano/cliente (lote 1:010 y lote 3: atención incidencias entorno urbano 072). Adjudicatarios: lote 1: Ayesa Advanced Technologies, S.A. y lote 2: OHL Servicios-Ingesan, S.A.
- Contratación común del servicio de mediación y administración de los seguros a contratar. Adjudicatario: Willis Iberia, Correduría de Seguros y Reaseguros, S.A.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815379

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

Informe de Gestión

Prórroga de contratos:

- Prórroga relativa a la contratación común de los servicios de mediación y administración de los seguros. Adjudicatario: AON GIL Y CARVAJAL, S.A. Correduría de Seguros.

- Contratación común de los servicios de Mensajería. Adjudicatario: Servipaq SVQ, S.L.

- Contrato de realización de los servicios de limpieza de los edificios, locales, instalaciones y bienes de las sociedades mercantiles locales componentes de la Corporación de Empresas Municipales de Sevilla (CEMS). Adjudicatario: Concentra.

- Contratación común del suministro de carburante para los vehículos de las sociedades mercantiles integrantes de la Corporación de Empresas Municipales de Sevilla, A.I.E. Adjudicatario: Solred, S.A.

- Contratación común del servicio de seguridad y vigilancia presencial (lote 1) y del servicio de mantenimiento de sistemas (lote 2). Adjudicatarios: UTE Trablisa-Atese (lote 1) y E.T. Seguridad, S.L.

- Contratación común del servicio de envíos y notificaciones. Adjudicatario: Unipost, S.A.

- Contratación común de los servicios de asesoría jurídica (lote 1B: Fiscal-Tributario). Adjudicatario: Deloitte Asesores Tributarios, S.L.

- Contratación común del servicio de medición de calidad percibida por el cliente de las sociedades mercantiles integrantes de la Corporación de Empresas Municipales de Sevilla, A.I.E. Adjudicatario: Gfk Emer Ad Hoc Research, S.L.

- Contratación común del servicio de sistemas de impresión. Adjudicatario: Ricoh España, S.L.U.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M1815380

XII. ACTUACIONES FINANCIERAS Y OTRAS

- En 2016 se ha concertado con la Entidad Bankinter **una póliza de crédito** con un límite de hasta 3.000.000 de euros, con un vencimiento a 12 meses.

- Con el objetivo de disminuir el Servicio de la Deuda hasta que la Sociedad tenga capacidad para generar más flujo de caja, durante el ejercicio 2016, **EMVISESA ha procedido a novar cuatro de los préstamos** que suponían una carga financiera más elevada, debido fundamentalmente, a que se firmaron con un plazo de amortización muy reducido, 10 años.

PROMOCIÓN	ZONA	VVDAS.	IMPORTE PRÉSTAMO		TIPO DE INTERÉS	FECHA DE LA NOVACIÓN
			INICIAL	PENDIENTE (*)		
Parcela P-6, SUP-PM-6	Pino Montano	200	17.883.327	5.580.217	2,54%	09/05/2016
Manzana MC-1.2, SUNP-AE-1	Polígono Aeropuerto	225	22.953.803	13.911.724	1,50%	23/05/2016
Manzana MA-3.1, SUNP-AE-1	Polígono Aeropuerto	109	11.514.896	5.664.043	1,85%	22/07/2016
Torrelaguna, UA-TO-2	Torreblanca	95	8.923.254	5.277.825	2,06%	22/07/2016
		629	**61.275.280**	**30.433.810**		

(*) Importe del préstamo pendiente a la fecha de la novación

La novación ha implicado una ampliación del plazo de amortización del préstamo a 25 años, con el consiguiente ahorro de tesorería generado para EMVISESA y que facilitará, a su vez, a los clientes el ejercicio de la opción de compra.

	CUOTAS DE PRÉSTAMO A PAGAR									
	2016		2017		2018		2019		2020	
	NOVADO	SIN NOVAR	NOVADO	SIN NOVAR	NOVADO	SIN NOVAR	NOVADO	SIN NOVAR	NOVADO	SIN NOVAR
Parcela P-6, SUP-PM-6	927.202	2.043.297	369.155	2.043.297	369.155	2.043.297	369.155	340.549	369.155	-
Manzana MC-1.2, SUNP-AE-1	1.194.581	2.425.971	551.558	2.425.971	551.558	2.425.971	551.558	2.425.971	551.558	2.425.971
Manzana MA-3.1, SUNP-AE-1	901.424	1.305.371	345.125	1.305.371	345.125	1.305.371	345.125	1.305.371	345.125	1.305.371
Torrelaguna, UA-TO-2	492.943	786.132	91.740	786.132	91.740	786.132	91.740	786.132	91.740	786.132
TOTAL	3.516.151	6.560.771	1.357.577	6.560.771	1.357.577	6.560.771	1.357.577	4.858.023	1.357.577	4.517.474
		3.044.620		5.203.194		5.203.194		3.500.446		3.159.897

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

Informe de Gestión

- Durante de 2016 **los gastos de funcionamiento de EMVISESA** han ascendido a 8.495.402,16 euros, un 16,55% (-1.684.229,55 euros) por debajo de los realizados en el mismo período del año anterior. De ellos, 5.045.900,94 euros corresponden a gastos de personal, 308.594,84 euros menos que en el mismo período del año anterior (-5,76%) y 1.375.634,71 euros a gastos de funcionamiento sin personal (-28,5%).

  Este descenso se ha debido fundamentalmente, en general, a nuevas formas de contratación, con petición de ofertas en todos los caso y en particular a:

  - ***6210042000*** **Alquiler de los equipos de seguridad** (puertas antiocupas): Ha descendido en 328.748,22 euros (-57,19%), consecuencia tanto de la bajada del precio por la aplicación de los precios del nuevo contrato desde marzo y porque descienden el número de puertas necesarias al haber aumentado el número de viviendas alquiladas y descender el stocks de viviendas.

  - **Gastos de mantenimiento de promociones,** que han descendido en 229.270,88 euros (-28%), por la reducción de gastos de mantenimiento no periódicos, como de reparación de unidades de venta y alquiler, manteniendo las prestaciones tras la aprobación de nuevos procedimientos

  - ***6220042**** **Vigilancia de unidades de alquiler y venta:** -92.483,62 euros (-58,77%), por reducción de las necesidades.

  - ***6230040100*** **Notarías y Registros unidades de Venta:** -29.654,55 euros (-31,16%), por el descenso de los gastos de escrituras correspondientes a las medidas extraordinarias.

  - ***6230041* y 6230000100 Letrados Externos y Asesoría jurídica:*** -82.488,88 euros (-32,78%), tras la optimización de los contratos de asesoría jurídica a las necesidades de la empresa y asunción por personal propio.

  - ***6250000600 Seguro Responsabilidad de Administradores:*** desciende en 30.021,34 euros la póliza de 2016 respecto a la de 2015.

  - ***62900042**** **Comunidades:** Desciende en 122.001,17 euros (-23%), fundamentalmente porque se ha puesto en marcha un nuevo Servicio para una Gestión Integral de las Comunidades.

  - ***631004**** **IBI:** desciende en 695.690,76 euros por la aplicación de la bonificación del 95% de las promociones de viviendas calificadas en régimen de alquiler, de las viviendas en régimen de venta con contratos de alquiler y de las viviendas en régimen de venta puestas a disposición de los ciudadanos en alquiler.

- **El período medio de pago en 2016** se ha situado en 64 días. Para reducir esa cifra, desde el último trimestre de 2016 se ha ampliado el número de remesas mensuales de pagos, realizándose cada vez que hay un número considerable de pagos, llegando incluso a hacerse hasta semanalmente, en vez de cada quince días como se venía efectuando hasta la fecha.

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

Informe de Gestión

- Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 31 de mayo de 2016 la Utilidad Pública de la actividad de viviendas protegidas de EMVISESA y por tanto, **la aplicación de la bonificación del 95% en el IBI de sus viviendas protegidas en alquiler.**

- Se ha incorporado en las Ordenanzas Fiscales de 2017 una **bonificación del 95% del ICIO** aplicable a la construcción de viviendas protegidas en alquiler y las viviendas en régimen de cesión de uso declaradas de especial interés o utilidad pública municipal, realizadas por empresas de titularidad pública.

XIII. OTRAS ACTUACIONES.

- EMVISESA, siendo consciente de las obligaciones que impone el Código Penal tras la modificación operada por la Ley Orgánica 5/2010, de 23 de junio, así como por la L.O. 1/2015, de 30 de marzo y, en concreto, de la exigencia de carácter general que insta a las empresas a implantar un sistema eficaz de supervisión y control de cumplimiento normativo y de prevención del delito, reafirma su compromiso de máximo respeto a la legalidad y las buenas prácticas, así como de "tolerancia cero" con el delito y reitera a toda la estructura empresarial, a través de los canales habituales, el compromiso de prevenir, combatir y perseguir el delito en todas sus manifestaciones y hasta sus últimas consecuencias. A fin de dar debido cumplimiento a dicho precepto, EMVISESA **contrató los servicios de asesoramiento y realización de un Modelo de Prevención de Delitos,** con la mercantil CUATRECASAS.

- Aprobada la firma de un Convenio de Colaboración entre EMVISESA y la Fundación PERSAN, **para la cesión de viviendas en régimen de arrendamiento destinadas al Proyecto "Centro de Educación Integral CEI-PERSÁN".**

- En este año 2016 se ha puesto en marcha otro nuevo servicio para una **Gestión integral de las comunidades**, tanto de propietarios, donde aún cuenta la empresa con inmuebles, como en las de arrendamientos. Debido a la necesidad de un mayor control y seguimiento de pagos de comunidades, EMVISESA considera oportuno incluir ésta sección dentro del departamento cuyos principales objetivos son los siguientes:

  - Incentivar las relaciones con los administradores.
  - Mayor presencia de EMVISESA en las promociones.
  - Resolver de forma eficaz y eficiente las incidencias de comunidades que puedan existir en las promociones.
  - Control mensual de todas las unidades (viviendas, locales, garajes y talleres) que EMVISESA tiene que pagar las cuotas de comunidad.
  - Resolver las incidencias relacionadas con la comunidad.
  - Presencia de EMVISESA en las promociones.
  - Nuevo diseño del programa de Comunidades en Europa.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M1815383

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 2016, 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 1815284 al 1815383, 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 1815384 al 1815483, ambos inclusive, de la serie OM, Clase 8ª de 0,03 céntimos de euro cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, 8 de marzo de 2017

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

17/3/2017

D. José Ignacio Aguilar García

Dª María del Mar Sánchez Estrella

D. Manuel Navarro Peñalosa