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

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2017

Informe de Gestión

Ejercicio 2017

(Junto con el Informe de Auditoría)

KPMG Auditores, S.L.
Edificio Menara
Avda. de la Buhaira, 31
41018 Sevilla
Tel +34 95 493 46 46
Fax +34 95 464 70 78
www.kpmg.es

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A.- EMVISESA- (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Inversiones Inmobiliarias. (Véase nota 7)

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias por valor de 187.686 miles de euros correspondientes fundamentalmente a viviendas, locales comerciales, garajes y talleres arrendados. A efectos de la evaluación del deterioro de valor cada grupo de estos activos con las mismas características constituye una unidad generadora de efectivo.

La Sociedad evalúa a cierre del ejercicio la existencia, o no, de indicios de deterioro de valor de los activos asignados a las unidades generadoras de efectivo a efectos de determinar su valor recuperable. Durante el ejercicio, la Sociedad ha calculado el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias mediante el método del valor en uso. Dicho valor en uso se ha determinado mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio por parte de los Administradores y el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor en uso de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de los criterios utilizados por los Administradores en la identificación de los indicadores de deterioro de valor. Asimismo, hemos evaluado la metodología y razonabilidad de las hipótesis utilizadas en la estimación del valor en uso mediante el método del descuento de flujos de efectivo a nivel de Unidad Generadora de Efectivo. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Provisiones. (Véase nota 11)

Tal y como se indica en la nota 11 la Sociedad tiene contabilizada provisiones por un importe total de 8.991 miles de euros. En el curso normal de la actividad de la Sociedad pueden surgir litigios y pasivos contingentes tanto de procedimientos legales generales como específicos de la actividad de la Sociedad. La determinación de los importes, en su caso, a provisionar en estas circunstancias tiene normalmente un componente de gran subjetividad.

Nuestros principales procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, entrevistas con la Dirección de la Sociedad y confirmación de los asesores legales de la misma para obtener su opinión sobre el eventual desenlace de los aspectos litigiosos significativos, lectura de las actas de los órganos de gobierno de la Sociedad, obtención y lectura de los nuevos contratos significativos celebrados durante el ejercicio y validación de las hipótesis consideradas por la Dirección para el establecimiento de las provisiones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A.- EMVISESA- (Sociedad Unipersonal), determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C nº S0702

José Antonio Gómez Domínguez
Inscrito en el R.O.A.C nº18161

6 de abril de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

KPMG AUDITORES, S.L.

Año 2018 Nº 07/18/00038
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0M5781604

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

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**230.663.459**	**230.111.010**
Inmovilizado Intangible	**(Nota 5)**	**4.240.339**	**4.436.902**
Concesiones		4.069.818	4.128.343
Patentes		339	392
Aplicaciones informáticas		170.182	310.167
Inmovilizado Material	**(Nota 6)**	**4.197.557**	**2.596.313**
Terrenos y construcciones		4.039.379	2.406.663
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		156.462	189.650
Inmovilizado material en curso		1.718	-
Inversiones Inmobiliarias	**(Nota 7)**	**187.686.309**	**184.792.595**
Terrenos		30.886.640	29.239 198
Construcciones		156.141.687	155 536.154
Inversiones inmobiliarias en curso		857 982	17 243
Inversiones Financieras a Largo Plazo	**(Nota 8)**	**34.373.891**	**38.119.041**
Instrumentos de patrimonio		3.000	3.000
Créditos a terceros		396.287	394.379
Otros activos financieros		33 974.604	37.721.662
Activos por impuestos diferidos	**(Nota 13)**	**165.363**	**166.159**
ACTIVO CORRIENTE		**32.414.184**	**41.150.730**
Existencias	**(Nota 9)**	**15.037.734**	**22.076.116**
Terrenos y solares		1.693.204	1 609.628
Edificios en construcción		457.147	455.104
Edificios construidos		12.646.569	19.830.859
Anticipos a proveedores		236.814	180.525
Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar		**13.146.355**	**13.616.222**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 8)	11 032.328	9.331.956
Deudores varios		348.084	398.660
Personal		26.537	32.146
Otros créditos con las Administraciones Públicas	(Nota 13)	1.739.406	1.738.460
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		-	2.115.000
Inversiones Financieras a Corto Plazo		**1.424.232**	**2.219.473**
Otros activos financieros		1.424.232	2.219.473
Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes		**2.805.863**	**3.238.919**
Tesorería		2.805.863	3.238.919
TOTAL ACTIVO		**263.077.643**	**271.261.740**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
PATRIMONIO NETO	**(Nota 10)**	**158.037.597**	**159.891.644**
Fondos Propios		**66.365.557**	**66.145.193**
Capital		**13.130.182**	**13.130.182**
Reservas		**53.015.011**	**52.768.368**
Legal y estatuarias		4 973 987	4 973 987
Otras reservas		48.041.024	47.794.381
Resultado del Ejercicio		**220.364**	**246.643**
Subvenciones, Transferencias, Donaciones y Legados Recibidos		**91.672.040**	**93.746.451**
PASIVO NO CORRIENTE		**71.679.589**	**69.203.794**
Provisiones a Largo Plazo	**(Nota 11)**	**2.901.198**	**2.901.198**
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		5 265	5.265
Otras provisiones		2 895.933	2.895.933
Deudas a Largo Plazo	**(Nota 12.1)**	**68.778.391**	**66.302.596**
Deudas con entidades de crédito		65.255.397	61 900.428
Otros pasivos financieros		3.522.994	4.402.168
PASIVO CORRIENTE		**33.360.457**	**42.166.302**
Provisiones a Corto Plazo	**(Nota 12)**	**6.089.762**	**6.524.563**
Deudas a corto plazo	**(Nota 12.2)**	**19.766.511**	**27.977.164**
Deudas con entidades de crédito		566.151	8.402.832
Otros pasivos financieros		19.200.360	19.574.332
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar		**7.504.184**	**7.664.575**
Proveedores		5.711.125	6.020.164
Acreedores varios		1.162.496	1.002.780
Personal		290.011	208.158
Otras deudas con las Administreciones Públicas	(Nota 13)	247.013	254.248
Anticipos de clientes		93.539	179.245
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**263.077.643**	**271.261.740**

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al ejercicio 2017.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM5781605

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 2017 Y 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**(Nota 14)**	**9.651.300**	**14.101.163**
Ventas		1.839.544	6.515.417
Ingresos por arrendamientos		7.467.664	7.258.142
Prestaciones de servicios		344.092	327.604
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**(Nota 9)**	**(7.882.509)**	**(17.786.827)**
Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	**(Nota 6 y 7)**	**7.103.933**	**13.615.166**
Aprovisionamientos	**(Nota 14)**	**(232.968)**	**1.816.224**
Consumo de terrenos y solares		(1.065)	(247.838)
Obras y servicios realizados por terceros		(86.058)	(85.784)
Transferencia de inmovilizado a existencias	**(Nota 6 y 7)**	(847.319)	(1.142.487)
Deterioro de existencias	**(Nota 9)**	701.474	3.292.333
Otros ingresos de explotación		**373.797**	**699.296**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		236.782	116.956
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	**(Nota 10)**	137.015	582.340
Gastos de personal	**(Nota 14)**	**(5.027.846)**	**(5.045.901)**
Sueldos, salarios y asimilados		(3.714.635)	(3.849.898)
Cargas sociales		(1.313.211)	(1.196.003)
Otros gastos de explotación		**(1.712.891)**	**(3.793.326)**
Servicios exteriores		(2.442.739)	(2.739.307)
Tributos		(607.183)	(706.313)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**(Nota 14)**	1.405.364	(337.307)
Otros gastos de gestión corriente		(68.333)	(10.399)
Amortización del inmovilizado	**(Nota 5, 6 y 7)**	**(4.133.393)**	**(4.008.725)**
Imputación de subvenciones y transferencias de inmovilizado no financiero y otras	**(Nota 10)**	**1.805.766**	**1.809.374**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**841.705**	**-**
Deterioros y pérdidas	**(Nota 5, 6 y 7)**	(696)	-
Resultados por enajenaciones y otros	**(Nota 6 y 7)**	842.401	-
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**786.894**	**1.406.444**
Ingresos financieros		**669.865**	**518.349**
Capitalización de gastos financieros como mayor valor de existencias	**(Nota 12.2)**	787	932
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		669.078	517.417
Gastos financieros		**(1.235.599)**	**(1.677.463)**
Por deudas con terceros		(1.235.599)	(1.677.463)
A.2 RESULTADO FINANCIERO		**(565.734)**	**(1.159.114)**
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**221.160**	**247.330**
Impuestos sobre beneficios	**(Nota 14)**	**(796)**	**(687)**
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**220.364**	**246.643**
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		**220.364**	**246.643**

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M5781606

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 DE 2017 Y 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2017 Y 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		**220.364**	**246.643**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, transferencias donaciones y legados	**(Nota 10)**	(131.630)	112.001
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		**(131.630)**	**112.001**
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados	**(Nota 10)**	(1.942.781)	(2.391.714)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		**(1.942.781)**	**(2.391.714)**
Total de ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		**(1.854.047)**	**(2.033.070)**

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M5781607

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 DE 2017 Y 2016

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 2016	**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	-	-	-	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**
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	220.364	(2.074.411)	(1.854.047)
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Distribución del resultado	-	246.643	(246.643)	-	-
Saldo final del ejercicio 2017	**13.130.182**	**53.015.011**	**220.364**	**91.672.040**	**158.037.597**

Las Notas 1 a 17 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0M5781608

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2016

(Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	**111.510**	**3.193.924**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**221.160**	**247.330**
Ajustes al resultado:	**(192.197)**	**(178.902)**
- Amortización del inmovilizado	4.133.393	4.008.725
- Correcciones valorativas por deterioro	(1.671.341)	(3.020.969)
- Variación de provisiones	(434.801)	65.942
- Imputación de subvenciones	(1.942.781)	(2.391.714)
- Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(842.401)	-
- Ingresos financieros	(669.865)	(518.349)
- Gastos financieros	1.235.599	1.677.463
Cambios en el capital corriente	**649.691**	**4.061.238**
- Existencias	1.484.039	5.429.304
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(673.957)	1.675.742
- Acreedores y otras cuentas a pagar	(160.391)	(3.043.808)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(567.144)**	**(935.742)**
- Pagos de intereses	(1.235.599)	(1.523.305)
- Cobros de intereses	669.068	517.417
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(613)	70.146
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**111.510**	**3.193.924**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	**(372.658)**	**5.385.048**
Pagos por inversiones	**(1.333.469)**	**(37.491)**
- Inmovilizado intangible	(10.371)	(1.643)
- Inmovilizado material	(578.892)	(27.885)
- Inversiones inmobiliarias	(744.206)	(7.963)
Cobros por desinversiones	**960.811**	**5.422.539**
- Otros activos financieros	960.811	5.422.539
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	**(372.658)**	**5.385.048**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	**(171.908)**	**(10.008.322)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**5.562.950**	**3.499.567**
- Emisión de instrumentos de patrimonio	2.115.000	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.447.950	3.499.567
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**(5.734.858)**	**(13.507.889)**
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(4.481.712)	(13.072.108)
- Devolución y amortización de otras deudas	(1.253.146)	(435.781)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**(171.908)**	**(10.008.322)**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	**(433.056)**	**(1.429.350)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	3.238.919	4.668.269
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.805.863	3.238.919

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781609

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

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2017

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 2016 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.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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 2017, se presenta a efectos comparativos con la información de 2016.

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 2016.

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)	220.364
Distribución	
Reservas voluntarias	220.364
	220.364

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 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

Este epígrafe del balance adjunto al 31 de diciembre de 2017 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 2017 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 206.934 euros (206.149 euros en 2016).

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
Elementos de transporte	10

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 2017 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 153.878 euros (173.606 euros en 2016).

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 2017 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 3.772.581 euros (3.628.970 euros en 2016).

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 2017 y 2016 se han activado en existencias 787 y 932 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.

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 2017 y 2016 ha ascendido a 3.447.950 y 3.411.629 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 el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado aportaciones al plan de pensiones por importe de 70.000 euros (0 euros en 2016).

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 2017 y 2016 el saldo de los préstamos concedidos ascendía a 396.287 y 394.379 euros, respectivamente.

m) Impuesto sobre beneficios-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2017-

	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	2.219.325	10.371	-	2.229.696
				-
Total coste	**16.486.256**	**10.371**	**-**	**16.496.627**
Amortización acumulada:				
Concesiones administrativas	(113.050)	(56.525)	-	(169.575)
Propiedad industrial	(1.162)	(53)	-	(1.215)
Aplicaciones informáticas	(1.909.158)	(150.356)	-	(2.059.514)
Total amortización acumulada	**(2.023.370)**	**(206.934)**	**-**	**(2.230.304)**
Deterioros:				
Concesiones	(10.025.984)	-	-	(10.025.984)
Total deterioros	**(10.025.984)**	**-**	**-**	**(10.025.984)**
Total coste neto	**4.436.902**	**(196.563)**	**-**	**4.240.339**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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**

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 otorgaba una concesión demanial sobre las parcelas R-1 y R-2 del Recinto de Ferias y Exposiciones a favor de la Sociedad. El 17 de diciembre de 2014, se firmó el Documento Administrativo por el que se formalizó la citada concesión demanial por un plazo de 75 años y por un importe de 14.265.377 euros.

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

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

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

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 2017 y 2016, 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 2017 existen elementos con un coste bruto de 1.623.789 euros (1.621.703 euros al 31 de diciembre de 2016), que aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017-

	Euros					
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos (Nota 7)	Traspasos desde exitencias (Nota 9)	Saldo final
Coste:						
Terrenos de uso propio	1.067.555	-	-	(932.503)	364.947	499.999
Construcciones para uso propio-						
Oficina c/Bilbao	2.979.487	-	-	(2.979.487)	-	-
Oficina Arte Sacro	-	567.106	-	175.449	2.068.031	2.810.586
Otros locales	907.195	826	-	-	-	908.021
	4.954.237	**567.932**	-	**(3.736.541)**	**2.432.978**	**4.218.606**
Centros sociales	5.571.868	215	(363.912)	-	-	5.208.171
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	640.482	558	-	-	-	641.040
Equipos para procesos de información	315.700	8.471	-	-	-	324.171
Elementos de transporte	18.079	-	-	-	-	18.079
Inmovilizado material en curso	-	1.716	-	-	-	1.716
Total Coste	**11.500.366**	**578.892**	**(363.912)**	**(3.736.541)**	**2.432.978**	**10.411.782**
Amortización acumulada:						
Construcciones	(2.547.574)	(111.661)	-	2.480.008	-	(179.227)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(488.687)	(32.672)	-	-	-	(521.359)
Equipos para procesos de información	(295.019)	(7.737)	-	-	-	(302.756)
Elementos de transporte	(905)	(1.808)	-	-	-	(2.713)
Total Amortización Acumulada	**(3.332.185)**	**(153.878)**	**-**	**2.480.008**	**-**	**(1.006.055)**
Deterioros:						
Centros sociales	(5.571.868)	(215)	363.912	-	-	(5.208.171)
Total deterioros	**(5.571.868)**	**(215)**	**363.912**	**-**	**-**	**(5.208.171)**
Total coste neto	**2.596.313**	**424.799**	-	**(1.256.533)**	**2.432.978**	**4.197.557**

TIMBRE DEL ESTADO
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
CLASE 8.ª
0M5781626

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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**

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha trasladado su sede a las oficinas que posee en Arte Sacro, alquilando su oficina en calle Bilbao, por lo que ha procedido a traspasar el coste neto de los citados inmuebles.

Las adiciones del ejercicio 2017 se corresponden fundamentalmente con las obras de adecuación realizada en las oficinas de Arte Sacro.

Los retiros del ejercicio 2017 proceden de la permuta comercial con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, formalizada en Documento Administrativo el 20 de julio de 2017, en el que EMVISESA entrega:

1. Un local en planta baja, 5 plantas en altura y un ático sito en la Ronda de Capuchinos, nº 4, que venía siendo utilizado en los últimos ejercicios como biblioteca municipal. A 31 de diciembre de 2016, este inmueble se encontraba registrado en el epígrafe "Centros sociales" del Inmovilizado Material, estando totalmente deteriorado.

2. Tres talleres ubicados en el Parque Empresarial Arte Sacro, situado en el polígono "Higuerón", en la parcela M6 del PERI-PM-201 "Cross-San Jerónimo". A 31 de diciembre de 2016, estos inmuebles se encontraban registrados en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto.

Y el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla entrega:

1. Tres talleres ubicados en el Parque Empresarial Arte Sacro, situado en el polígono "Higuerón", en la parcela M-6 del PERI-PM-201 "Cross-San Jerónimo", que la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto.

2. Seis locales comerciales ubicados en la Manzana B-5 de la C/Telegrafista nº 4, que la Sociedad ha registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. (Ver Nota 7)

3. Diez plazas de aparcamiento en la C/Valija y C/Mensajeros, que la Sociedad ha registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. (Ver Nota 7)

4. Una vivienda en la C/Pedro de Madrid, nº 16, que la Sociedad ha registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. (Ver Nota 7)

Los inmuebles que aporta el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla se valoran por un total de 1.399.499 euros y los que aporta EMVISESA, por un total de 1.370.044 euros, por lo que EMVISESA adicionalmente, desembolsa 29.455 euros en efectivo. La operación de permuta comercial descrita anteriormente ha generado un beneficio para la Sociedad de 857.262 euros, registrados en el epígrafe "Resultados por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se encontraban totalmente amortizados los siguientes elementos del inmovilizado material:

Elementos totalmente amortizados	Euros	
	2017	2016
Mobiliario	329.476	295.245
Equipos Proceso Información	284.679	284.679
	614.155	**579.924**

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 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781628

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017-

	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Traspasos desde existencias (Nota 9)	Traspasos (Nota 6)	Traspasos a Existencias (Nota 9)	Saldo final
Coste:							
Terrenos	29.692.229	133.006	-	700.796	932.503	(118.863)	31.339.671
Construcciones	195.308.797	812.861	-	3.970.160	2.804.038	(799.187)	202.096.669
Inversiones inmobiliarias en curso	17.243	655.600	(14.861)		-	-	657.982
Total Coste	**225.018.269**	**1.601.467**	**(14.861)**	**4.670.956**	**3.736.541**	**(918.050)**	**234.094.322**
Amortización acumulada:							
Construcciones	(29.950.264)	(3.772.581)	-	-	(2.480.008)	70.731	(36.132.122)
Total amortización acumulada	**(29.950.264)**	**(3.772.581)**	**-**	**-**	**(2.480.008)**	**70.731**	**(36.132.122)**
Deterioros:							
Terrenos	(453.031)	-	-	-	-	-	(453.031)
Construcciones	(9.822.379)	(481)	-	-	-	-	(9.822.860)
Total deterioros	**(10.275.410)**	**(481)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(10.275.891)**
Total coste neto	**184.792.595**	**(2.171.595)**	**(14.861)**	**4.670.956**	**1.256.533**	**(847.319)**	**187.686.309**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

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**

Durante el ejercicio 2017 se han formalizado nuevos contratos de alquiler de 30 viviendas, 139 garajes, 13 locales y 29 talleres (71 viviendas, 143 garajes, 37 locales y 24 talleres durante el ejercicio 2016), 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 de 2016 la citada parcela se encontraba registrada en el epígrafe de "Existencias", por lo que durante el ejercicio 2016 se traspasó su coste al de "Inversiones Inmobiliarias".

Las adiciones de los terrenos y las construcciones del ejercicio 2017, se corresponden básicamente con 6 locales ubicados en la Manzana B-5 de la C/ Telegrafista nº 4, 10 plazas de aparcamiento en la C/ Valija y C/ Mensajeros y 1 vivienda en la C/ Pedro de Madrid, nº 16, procedentes de la permuta comercial formalizada con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla el 20 de julio de 2017 (Ver Nota 6).

Las adiciones del epígrafe "Inversiones inmobiliarias en curso" del ejercicio 2017 se corresponden con las actuaciones llevadas a cabo en ejecución de los Acuerdos de la Junta de Gobierno Local de 18 de diciembre de 2015 en los que se establece transferir a EMVISESA los créditos disponibles del Presupuesto 2015 de la Dirección General de Empleo y Apoyo a la Economía e Innovación Social por un importe total de 794.790 euros, para la

adecuación de los locales que la Sociedad posee repartidos por toda la ciudad (Plan de Empleo de Locales) y los créditos disponibles de la Dirección general de Acción Social por importe total de 502.210 euros, con objeto de atender la demanda de las viviendas sociales en la ciudad, a través de las viviendas que la Sociedad posee repartidas por toda la ciudad (Plan de Empleo de Viviendas). Durante el ejercicio 2017 se han ejecutado 255.095 euros del Plan de Empleo de Locales y 400.505 euros del Plan de Empleo de Viviendas.

Con fecha 10 de noviembre de 2017 se ha formalizado el contrato de arrendamiento con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla por el edificio de la C/Bilbao nº 4 de Sevilla, antigua sede social de EMVISESA. El contrato tiene una duración de 4 años y el importe de la renta anual se fija en 405.350 euros. A 31 de diciembre de 2016 el citado inmueble se encontraba registrado en el epígrafe de "Inmuebles de Uso Propio", por lo que durante el ejercicio 2017 se ha traspasado su coste y amortización acumulada al de "Inversiones Inmobiliarias".

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
0M5781631

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2017-

	Euros		
	Terrenos	Construcción	Total
Terciarios			
SUP-PM-6, Parcela Q-4.2	247.613	-	247.613
	247.613	-	**247.613**
En construcción-			
Plan de Empleo Viviendas	-	255.095	255.095
Plan de Empleo Locales	-	402.887	402.887
	-	**657.982**	**657.982**
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	520.760	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	1.646.488	10.949.555	12.596.043
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	5.299.085	5.963.083
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	1.641.630	7.770.585	9.412.215
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1,225 viviendas	3.243.478	15.115.605	18.359.083
Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1.370.320	7.443.652	8.813.972
Unidades Adquiridas, 11 viviendas	4.529	1.086.398	1.090.927
San Luis 70, 25 viviendas	269.029	4.209.317	4.478.346
Unidades de venta destinadas a alquiler, 165 viviendas	1.736.004	10.638.040	12.374.044
Nuevo Amate, 220 viviendas	3.232.824	16.577.369	19.810.193
Residencia Universitaria, 32 alojamientos	3.600	1.734.184	1.737.784
Avenida de Andalucía, 66 viviendas	752.354	4.179.814	4.932.168
Albérchigo, 52 viviendas	890.837	3.461.527	4.352.364
Locales	4.322.177	28.094.214	32.416.391
Garajes	625.416	5.202.176	5.827.592
Talleres	796.458	4.513.268	5.309.726
	31.092.058	**202.096.669**	**233.188.727**
Total	*31.339.671*	*202.754.651*	**234.094.322**

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781632

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	1.646.488	10.949.555	12.596.043
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	5.299.085	5.963.083
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	1.641.630	7.770.585	9.412.215
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1,225 viviendas	3.243.478	15.115.605	18.359.083
Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1.370.320	7.443.652	8.813.972
Unidades Adquiridas, 10 viviendas	-	1.060.735	1.060.735
San Luis 70, 25 viviendas	269.029	4.209.317	4.478.346
Unidades de venta destinadas a alquiler, 135 viviendas	1.371.839	8.710.163	10.082.002
Nuevo Amate, 220 viviendas	3.232.825	16.577.369	19.810.194
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	3.183.196	24.140.101	27.323.297
Garajes	510.607	4.479.158	4.989.765
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**

El Consejo de la Gerencia de Urbanismo en el marco de los planes de vivienda acordó la cesión gratuita del suelo en que se construyeron determinadas promociones de viviendas en régimen de alquiler. El detalle de las cesiones gratuitas se desglosa en la Nota 10.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 la totalidad de los inmuebles en arrendamiento han generado unos ingresos por alquileres de 7.467.664 y 7.258.142 euros, respectivamente. Considerando las características de algunos de estos inmuebles, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre 2017 un deterioro de valor de los inmuebles en renta por importe de 10.275.891 euros (10.275.410 al 31 de diciembre de 2016). El deterioro registrado se ha estimado en base al valor en uso del activo.

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 2017 y 2016 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	
	2017	2016
Terrenos	31.339.671	29.692.229
Subvenciones recibidas por cesiones de terrenos (Nota 10)	(20.941.097)	(20.499.050)
Deterioro de terrenos	(453.031)	(453.031)
	9.945.543	**8.740.148**
Construcciones en curso	657.982	17.243
Construcciones	202.096.669	195.308.797
Amortización acumulada	(36.132.122)	(29.950.264)
Subvenciones de Ayuda al Régimen especial y a la Urbanización (Nota 10)	(7.508.400)	(7.719.244)
Subvenciones sobre préstamos concedidos (Nota 10)	(49.039.413)	(50.487.843)
Subvenciones Regiones Devastadas (Nota 10)	(12.747.266)	(13.025.388)
Deterioro de construcciones	(9.822.860)	(9.822.379)
Valor Neto Total	**87.504.590**	**93.061.070**

En opinión de los Administradores no existirán problemas para el cobro de las subvenciones pendientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Clases / Categorías	Euros					
	Instrumentos de patrimonio		Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a cobrar	-	-	2.533.863	2.699.433	2.533.863	2.699.433
Activos financieros disponibles para la venta	3.000	3.000	-	-	3.000	3.000
Total	**3.000**	**3.000**	**2.533.863**	**2.699.433**	**2.536.863**	**2.702.433**

El desglose de los epígrafes "Créditos a terceros" y "Otros activos financieros" del balance adjunto a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	31.837.028	35.416.608
Créditos al personal	396.287	394.379
Fianzas constituidas	2.137.576	2.305.054
Valor Neto Total	**34.370.891**	**38.116.041**

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 31.837.028 euros (35.416.608 euros en 2016).

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

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2017-

Promoción	Organismo	Euros		
		Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total
San Jerónimo A-1	Junta de Andalucía	322.935	2.338.881	2.661.816
Cros-Pirotecnia	Junta de Andalucía	148.196	2.987.577	3.135.773
Los Carteros	Junta de Andalucía	328.448	68.751	397.199
Manzana 105 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	66.575	1.522.666	1.589.241
Manzana 106 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	66.496	1.520.864	1.587.360
Manzana 107 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	64.475	1.474.643	1.539.118
Manzana 108 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	62.958	1.439.494	1.502.452
Manzana O-2	Junta de Andalucía	108.334	115.529	223.863
Torregrosa 83	Junta de Andalucía	53.747	1.228.875	1.282.622
Torreblanca 79	Junta de Andalucía	-	68.315	68.315
San Jerónimo C-4	Junta de Andalucía	52.277	1.195.547	1.247.824
Torreblanca 62	Junta de Andalucía	-	27.691	27.691
Torreblanca (Modecar), 52	Junta de Andalucía	39.353	828.007	867.360
Parcela P-6, SUP-PM- 6	Junta de Andalucía	822.633	205.658	1.028.291
Manzana MA-3.1 SUP-AE-1	Junta de Andalucía	794.528	397.264	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	1.795.047	1.025.741	2.820.788
San Luís	Ministerio de Fomento	65.195	1.226.749	1.291.944
Torrelaguna	Ministerio de Fomento	260.262	658.428	918.690
Cros-Pirotecnia	Ministerio de Fomento	160.313	1.172.082	1.332.395
Aeropuerto Viejo	Ministerio de Fomento	57.325	549.369	606.694
Manzana 105 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	72.571	669.923	742.494
Manzana 106 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	72.485	669.129	741.614
Manzana 108 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	69.714	598.089	667.803
Manzana 107 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	70.282	648.793	719.075
San Jerónimo C-4	Ministerio de Fomento	57.880	496.565	554.445
Torregrosa 83	Ministerio de Fomento	59.513	510.580	570.093
Torreblanca (Modecar), 52	Ministerio de Fomento	42.352	336.344	378.696
Total		**6.784.684**	**25.052.344**	**31.837.028**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 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**

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 2017 y 2016. El detalle de este epígrafe por promociones y vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2017-

	Euros		
	Vto. inferior a 12 meses	Vto. superior a 12 meses	Total deuda
419 viviendas de promoción pública en el casco antiguo de Sevilla	179.911	-	179.911
480 viviendas de promoción pública en Pino Montano	113.981	-	113.981
320 viviendas de promoción pública en Pino Montano	198.001	-	198.001
224 viviendas de promoción pública en Pino Montano	180.541	-	180.541
96 viviendas de promoción pública en Pino Montano	6.677	-	6.677
160 viviendas de protección oficial en Pino Montano	28.099	-	28.099
301 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana A)	20.764	-	20.764
216 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana B)	16.602	-	16.602
330 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana C)	54.719	2.916	57.635
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana D)	22.564	-	22.564
246 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzana E)	30.862	-	30.862
141 viviendas libres en c/ Campo de los Mártires 12, 16 y 20	3.699	-	3.699
416 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas N-1, N-4, N-5)	14.815	-	14.815
565 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas 10-1,10-2,10-4,1<0-10 y 10-11)	18.372	-	18.372
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 114-119)	105.208	520.299	625.507
633 viviendas de protección oficial en Pino Montano (Manzanas Q1, Q2 y Q3)	52.768	192.007	244.775
172 viviendas de protección oficial en Avda. Hytasa (Manzana 9)	8.768	20.935	29.703
377 viviendas de protección oficial en San Jerónimo Alamillo (Manzanas A-3, A-4, A-5 y A-6)	72.430	69.765	142.195
530 viviendas de protección oficial en Bermejales Sur (Manzanas M-4, M-9 y M-10)	19.622	128.707	148.329
86 viviendas de protección oficial en Uralita Bellavista (PERI-GU-201) (Manz. M-6 y M-7)	10.641	51.307	61.948
39 viviendas de protección oficial en Kansas City (PERI-AM-201)	8.823	-	8.823
108 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-1.2)	12.618	118.367	130.985
113 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MA-2.2)	5.350	78.012	83.362
204 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-2.2)	29.207	287.099	316.306
167 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana A-1.4)	7.366	77.751	85.117
218 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 2.2)	27.375	417.728	445.103
219 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzana MC- 3.1)	14.408	35.579	49.987
281 viviendas de protección oficial en Polígono Aeropuerto (Manzanas A-3.2 y A-3.4)	276.444	1.899.212	2.175.656
103 viviendas de protección oficial en Campo de los Mártires (Parcela P-2)	2.622	2.704	5.326
52 viviendas Torrelaguna (S-4 UATO-2)	45.039	228.743	273.782
Excmo. Ayuntamiento de Sevilla	566.420	-	566.420
Clientes por recibos de alquiler	8.629.843	835.708	9.465.551
Otros	740.965	299.459	1.040.424
Deterioro	(5.764.718)	-	(5.764.718)
	5.766.030	**5.266.298**	**11.032.328**

	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**

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha revertido una provisión por deterioro de créditos comerciales con Fibes Sevilla por 1.264.489 euros, de los cuales se han cobrado 283.783 euros, quedando pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2017 un importe de 980.706 euros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

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 2017, está pendiente de cobro la factura correspondiente al 4º trimestre de 2017 por importe de 77.513 euros, registrada en las cuentas a cobrar con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla del balance de situación adjunto. Con fecha 31 de enero de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla ha procedido al abono de la citada factura.

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.

Con fecha 26 de junio de 2017, la Comisión Ejecutiva de EMVISESA aprueba el "Protocolo de Protección a familias con pocos Recursos" en cumplimiento del Convenio firmado el 23 de mayo de 2017 entre el Ayuntamiento de Sevilla y la Sociedad para coordinar el pago de las ayudas sociales municipales en concepto de rentas de alquiler y cuotas de comunidad vecinal de viviendas y alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta.

La aprobación de este protocolo supone, la derogación de la denominada "renta social" que se estaba aplicando, y su sustitución por el sistema de ayudas municipales a las que se refiere el Convenio indicado, y cuya tramitación realiza la Sociedad a través de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

Desde el mes de agosto hasta el 31 de diciembre de 2017, se han tramitado 352 solicitudes de ayudas municipales para el pago del alquiler de inquilinos de la Sociedad a través de este Protocolo, habiendo sido concedidas ayudas para 225 familias. En este sentido, con fecha 18 de enero de 2018, el Área de Bienestar Social, abona en la cuenta de la Sociedad, 530.731 euros, que serán destinados a cancelar cuentas a cobrar con clientes.

Adicionalmente, con fecha 20 de julio de 2016, la Sociedad firmó con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía un Convenio de Colaboración para la gestión de ayudas a personas inquilinas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados (Plan Alquila 2016).

En virtud de este Convenio la Sociedad 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 la Resolución Definitiva del Plan Alquila 2016 emitida por la Junta de Andalucía el pasado 21 de diciembre de 2017, resultan beneficiariosy6 de la ayuda, 357 inquilinos de la Sociedad, lo que ha supuesto un abono en la cuenta de la misma, en el mes de enero de 2018, de 139.493 euros.

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 2017 y 2016, de fondos de provisión de insolvencias para los recibos impagados correspondientes a estas promociones, ascendiendo esta provisión al final de los citados ejercicios (incluyendo deudores varios) a 6.021.750 y 7.012.133 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 2017 y 2016, por importe de 566.151 y 8.402.832 euros respectivamente, que si bien figuran registradas como pasivo corriente porque se espera liquidarlos dentro del ciclo normal de explotación, su vencimiento no es a corto plazo. Considerando esta circunstancia, los Administradores de la Sociedad consideran que tendrán cubiertas sus necesidades de financiación a corto plazo.

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

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

9. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es la siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
OM5781642

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

Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros	
	2017	2016
Terrenos sin edificar:		
Terreno adquirido a S.A. Cros-Pirotecnia	912.685	895.243
Terrenos Junta Compensación Cros-San Jerónimo	255.856	254.352
Avda. de la Palmera DBP-03	83.870	19.340
Parcela Terciaria Regiones Devastadas	440.793	440.693
Total Terrenos y Solares	**1.693.204**	**1.609.628**
Edificios en construcción:		
La María	435.843	434.346
C/ Sol	29.568	29.022
Total Edificios y Urbanización en Construcción	**465.411**	**463.368**
Edificios construidos:		
Viviendas de protección oficial en Pino Montano (a)	122.069	587.304
Viviendas de protección oficial en San Jerónimo SUP-PM-4	51.873	51.873
Viviendas en Polígono Aeropuerto (a)	398.307	2.015.868
Locales en San Jerónimo, SUP-PM-4	-	244.521
Locales en Pino Montano SUP-PM-6	393.327	393.327
Locales en Avenida Hytasa	474.846	637.595
Locales en Polígono Aeropuerto	634.726	1.159.444
Talleres Arte Sacro	1.194.817	3.574.478
Garajes y trasteros en Pino Montano	2.559.038	2.665.309
Garajes y trasteros en San Jerónimo Alamillo	10.590	29.128
Garajes y trasteros en Palmete SUP-TO-1	63.662	80.088
Garajes y trasteros en Torreblanca (Modecar)	79.613	79.613
Garajes y trasteros en Uralita Bellavista (PERI-GU-201)	265.444	265.444
Garajes y trasteros en Kansas City (PERI-AM-201)	147.969	162.792
Garajes y trasteros en Bermejales Sur	1.813.589	1.867.401
Garajes y trasteros en Polígono Aeropuerto	728.919	1.174.101
Garajes y trasteros en San Jerónimo C-4	117.027	117.027
Garajes y trasteros en Mendigorría	50.148	60.178
Garajes y trasteros en El Porvenir	2.404.055	2.892.794
Garajes y trasteros en Campo de los Mártires	926.022	1.148.956
Garajes Arte Sacro	718.530	1.831.094
Total Edificios Construidos	**13.154.571**	**21.038.335**
Deterioro de Edificios en Construcción	(8.264)	(8.264)
Deterioro de Edificios Construidos	(506.002)	(1.207.476)
Total Deterioro	**(514.266)**	**(1.215.740)**
Anticipos a proveedores	**238.814**	**180.525**
TOTAL	**15.037.734**	**22.076.116**

(a) El número de viviendas que figuran en el epígrafe de "Edificios construidos" pendientes de venta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Edificios Construidos	Nº de viviendas	
	2017	2016
Pino Montano:		
Manzana 115 SUP-PM-6	-	2
Manzana 118 SUP-PM-6	1	1
Manzana 119 SUP-PM-6	1	5
Manzana Q2 SUP-PM-6	-	1
San Jerónimo:		
Manzana A-2, SUP-PM-4	1	1
Polígono Aeropuerto:		
Manzana MC-2.2	6	28
Manzana A-1.4	-	3
Manzana A-3.2	1	3
	10	**44**

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.

El epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" recoge la contrapartida de las existencias procedentes de cesiones gratuitas de terrenos por importe de 1.435.864 euros en 2017 y 2.014.927 euros en 2016 (véase Nota 10).

El movimiento habido en el epígrafe "Deterioro de valor de las existencias" durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones	Traspasos	Saldo final
Deterioro de edificios en construcción	8.264	-	-	-	8.264
Deterioro de valor de edificios construidos	1.207.476	-	(701.474)		506.002
	1.215.740	**-**	**(701.474)**	**-**	**514.266**

Ejercicio 2016

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

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

A 31 de diciembre de 2017 el capital se encontraba totalmente desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y era de 13.130.182 euros constituido por 3 acciones de la serie A, con un valor nominal de 3.005.060,52 euros cada una, una acción de la serie B, con un valor nominal de 2.000.000 de euros y una acción de la serie de C, con un valor nominal de 2.115.000 euros.

En la Junta General de Emvisesa celebrada con fecha 25 de noviembre de 2016 se aprobó una ampliación de capital por importe de 2.115.000 euros que fue suscrita por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla mediante la creación de una acción de la serie C por dicho importe. La ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de enero de 2017, y cobrada el 28 de marzo de 2017, estando pendiente de desembolso a 31 de diciembre de 2016,

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 2017 y 2016 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:

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

Ejercicio 2017-

	Euros			
	Saldo inicial	Regularización	Imputación a resultados	Saldo final
Cesiones gratuitas de terrenos	22.513.976	-	(137.015)	22.376.961
Ayudas al Régimen Especial	7.719.244	-	(210.844)	7.508.400
Subvenciones de préstamos	50.487.843	(131.630)	(1.316.800)	49.039.413
Subvención Regiones Devastadas	13.025.388	-	(278.122)	12.747.266
Total	**93.746.451**	**(131.630)**	**(1.942.781)**	**91.672.040**

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**

El importe pendiente de cobro de las subvenciones registradas en los ejercicios 2017 y 2016, se incluye en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo - Otros activos financieros" por importe de 31.837.028 y 35.416.608 euros, respectivamente (véase Nota 8.1).

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781646

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2017-

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	1.229.586	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	3.380.911	Alquiler
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	88.680	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	278.891	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	725.336	Alquiler
Avenida Andalucía	-	2008	717.774	Alquiler
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2010	444.981	Alquiler
Uralita Bellavista	PERI GU-201	2010	98.818	Alquiler
Kansas City	PERI-AM-201	2010	345.720	Alquiler
Nuevo Amate	-	2010	2.976.620	Alquiler
San Jerónimo-Alamillo	SUP-PM-4	2010	422.401	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	89.662	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	212.935	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	32.346	Alquiler
Campo de los Mártires	-	2009	60.733	Alquiler
Porvenir	ARI-DS-01	2009	81.148	Alquiler
Alberchigo	-	2010	827.880	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	232.880	Alquiler
			20.941.097	
Kansas City	PERI-AM-201	2005	21.722	Venta
Bermejales Sur Manzana M-4	SUP-GU-4	2005	119.235	Venta
Bermejales Sur Manzana M-9	SUP-GU-4	2005	91.503	Venta
Bermejales Sur Manzana M-10	SUP-GU-4	2005	55.978	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	58.310	Venta
Mendigorría	PER-C-1	2006	8.643	Venta
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	37.684	Venta
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	20.576	Venta
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	73.038	Venta
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	1.896	Venta
Porvenir	ARI-DS-01	2009	240.628	Venta
Campo de los Mártires	-	2009	123.053	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	81.454	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.4	SUNP-AE-1	2010	79.181	Venta
Nuevo Amate	-	2010	382.589	Venta
			(*)1.435.864	
Total			**22.376.961**	

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

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 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.

Las "Ayudas al Régimen Especial" y las "Subvenciones de préstamos" al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 en las cuentas de "Provisiones a largo plazo" ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017-

	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	2.893.933	-	-	2.893.933
Total a largo plazo	**2.901.198**	-	-	**2.901.198**

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**

El importe registrado en el epígrafe "Provisión para otras responsabilidades" se debe a las demandas interpuestas a la Sociedad por la Intercomunidad de propietarios de la promoción sita en C/ Los Carteros, nº 8 (B-5) y por la Comunidad de propietarios Estrella Vega 14 (Q-1), ambas por vicios constructivos, por importe de 1.500.000 euros y 1.073.188 euros, respectivamente.

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a corto plazo" durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017-

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones y dotaciones (Nota 14)	Aplicaciones y recuperaciones (Nota 14)	Saldo final
Provisión para urbanización, reparación y terminación de promociones	3.099.909	-	(8.841)	3.091.068
Provisión para pérdidas en promociones	2.998.694	-	-	2.998.694
Provisión por otras operaciones de tráfico	425.960	-	(425.960)	-
Total a corto plazo	**6.524.563**	**-**	**(434.801)**	**6.089.762**

Ejercicio 2016-

	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones y dotaciones (Nota 14)	Aplicaciones y recuperaciones (Nota 14)	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**

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	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	65.255.397	61.900.428	3.522.994	4.402.168	68.778.391	66.302.596
Total	**65.255.397**	**61.900.428**	**3.522.994**	**4.402.168**	**68.778.391**	**66.302.596**

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 2017 y 2016 a largo plazo es el siguiente:

	Euros	
	2017	2016
Instituto de Crédito Oficial	29.461.670	32.116.592
Bankia	7.261.251	7.479.461
Unicaja	10.463.886	10.755.342
Ibercaja	328.623	-
La Caixa	4.787.777	-
BMN	106.888	-
BBVA	12.845.302	11.549.033
	65.255.397	**61.900.428**

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).

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

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

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

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2017-

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31.12.17	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%	02-08-1996	30-06-2019	2.462.942	194.445	99.860	294.305
Instituto de Crédito Oficial	Manzana O-2, 80 viviendas	2,58%	02-08-1996	30-06-2019	2.849.410	224.956	115.529	340.485
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 62 viviendas	2,48%	02-08-1996	30-06-2019	2.158.736	169.938	87.210	257.148
Instituto de Crédito Oficial	Los Carteros 133 viviendas	2,58%	25-06-1997	31-12-2019	4.246.685	328.448	342.172	670.620
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo A-1, 183 viviendas	2,58%	16-06-1998	30-06-2026	6.484.957	322.935	2.917.161	3.240.096
Instituto de Crédito Oficial	Cros-Pirotecnia 218 viviendas	1,90%	10-09-2002	10-03-2030	9.441.680	400.782	5.607.253	6.008.035
Instituto de Crédito Oficial	Torregrosa 83 viviendas	1,90%	08-05-2003	08-05-2031	3.649.586	148.784	2.302.304	2.451.088
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo C-4, 68 viviendas	1,90%	24-09-2003	24-03-2031	3.535.509	144.700	2.239.107	2.383.807
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca (Modecar), 52 viviendas	1,90%	24-09-2003	24-09-2030	2.540.194	105.880	1.559.391	1.665.271
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,90%	11-11-2003	11-11-2031	4.532.776	181.427	2.945.898	3.127.325
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 viviendas	1,90%	11-11-2003	11-05-2031	4.275.094	174.284	2.696.898	2.871.182
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,90%	11-11-2003	11-11-2031	4.527.405	181.212	2.942.408	3.123.620
Instituto de Crédito Oficial	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 viviendas	1,90%	11-11-2003	11-11-2031	4.389.810	175.705	2.852.983	3.028.688
Bankia	Aeropuerto Viejo 31 viviendas	1,74%	27-09-2006	02-07-2033	2.796.365	110.908	1.856.421	1.967.329
Bankia	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 viviendas	1,90%	04-05-2007	27-02-2019	17.883.327	273.967	4.861.040	5.135.007
Unicaja	Manzana MA- 3.1 SUNP-AE-1, 109 viviendas	1,73%	14-10-2009	14-02-2021	11.514.896	251.432	5.066.700	5.318.132
BBVA	Manzana MC-1.2 SUNP AE-1, 225 viviendas	1,14%	28-10-2010	28-04-2022	22.953.803	440.558	9.033.759	9.474.317
Unicaja	Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1,80%	02-12-2011	07-02-2022	8.923.254	217.151	4.761.741	4.978.892
BBVA	San Luis 70	2,32%	10-07-2012	10-10-2037	1.875.054	63.454	1.515.786	1.579.240
BBVA	Palmete V-6 SUP-TO-1, 90 viviendas	1,73%	19-12-2002	19-12-2025	39.531	2.237	1.893	4.130
BBVA	Manzana 116 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,73%	06-07-2005	06-07-2034	68.102	2.622	32.172	34.794

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31.12.17	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros			
					Importe original (a)	Vto. infer. 12 meses	Vto. superior 12 meses	Total Pendiente
BBVA	Manzana 117 SUP-PM-6, 86 viviendas	1,73%	06-07-2005	06-07-2005	175.647	6.335	64.870	71.205
BBVA	Manzana Q-3 SUP-PM-6, 222 viviendas	1,74%	29-11-2006	29-11-2006	378.706	14.454	191.516	205.970
BBVA	Manzana A-1.4 SUNP-AE-1, 167 viviendas	1,88%	02-08-2007	02-08-2007	1.075.276	38.687	681.926	720.613
BMN	Manzana Q-2 SUP-PM-6, 204 viviendas	1,74%	29-09-2006	29-09-2006	153.990	5.187	101.701	106.888
Ibercaja	Manzana 115 SUP- PM-6, 88 viviendas	1,73%	04-05-2007	04-05-2007	446.520	10.917	317.706	328.623
Unicaja	Bermejales Sur M-10, 142 viviendas	1,74%	19-07-2007	19-07-2007	77.216	2.892	56.694	59.586
Unicaja	Manzana MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 viviendas	1,74%	02-07-2008	02-07-2008	151.521	4.640	102.636	107.276
Bankia	Manzana Q-1 SUP-PM-6, 207 viviendas	1,74%	08-11-2007	08-11-2007	230.500	7.160	151.756	158.916
BBVA	Manzana A-2.2 SUNP-AE-1, 204 viviendas	1,74%	20-12-2007	20-12-2007	1.201.960	33.841	721.194	755.035
Caixabank	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 viviendas	1,73%	09-02-2006	09-02-2006	879.429	29.156	509.799	538.955
Caixabank	Manzana 114 SUP-PM-6, 90 viviendas	1,73%	13-10-2005	13-10-2005	165.355	5.379	98.780	104.159
Caixabank	Uralita Bellavista M-6, 43 viviendas	1,73%	25-10-2006	25-10-2006	91.342	2.971	54.552	57.523
Caixabank	Uralita Bellavista M-7, 43 viviendas	1,73%	25-10-2006	25-10-2006	301.985	9.819	180.318	190.137
Caixabank	Bermejales Sur M-9, 216 viviendas	1,74%	08-11-2007	08-11-2007	131.374	4.167	82.637	86.804
Caixabank	39 viviendas Coca Cola	1,73%	29-06-2007	29-06-2007	100.791	3.225	62.095	65.320
Caixabank	Manzana MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 viviendas	1,73%	14-02-2008	14-02-2008	3.431.043	124.880	2.687.348	2.812.228
Caixabank	San Jerónimo A-6, 96 viviendas	1,74%	26-09-2007	26-09-2007	313.424	11.735	230.085	241.820
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 viviendas	1,73%	23-05-2006	23-05-2006	1.087.802	36.720	654.108	690.828
					131.542.997	**4.467.990**	**60.787.407**	**65.255.397**

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

Memoria de las Cuentas Anuales

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%	02-08-1996	30-06-2019	2.462.942	186.606	294.305	480.911
Instituto de Crédito Oficial	Manzana O-2, 80 viviendas	2,58%	02-08-1996	30-06-2019	2.849.410	215.888	340.485	556.373
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca 62 viviendas	2,48%	02-08-1996	30-06-2019	2.158.736	163.250	257.148	420.398
Instituto de Crédito Oficial	Los Carteros 133 viviendas	2,58%	25-06-1997	31-12-2019	4.246.685	315.143	670.620	985.763
Instituto de Crédito Oficial	San Jerónimo A-1, 183 viviendas	2,58%	16-06-1998	30-06-2026	6.484.957	308.886	3.240.096	3.548.982
Instituto de Crédito Oficial	Cros-Pirotecnia 218 viviendas	1,90%	10-09-2002	10-03-2030	9.441.680	356.864	6.039.433	6.396.297
Instituto de Crédito Oficial	Torregrosa 83 viviendas	1,90%	08-05-2003	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%	24-09-2003	24-03-2031	3.535.509	140.140	2.383.806	2.523.946
Instituto de Crédito Oficial	Torreblanca (Modecar), 52 viviendas	1,90%	24-09-2003	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%	11-11-2003	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%	11-11-2003	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%	11-11-2003	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%	11-11-2003	11-11-2031	4.389.810	170.143	3.028.689	3.198.832
Bankia	Aeropuerto Viejo 31 viviendas	1,88%	27-09-2006	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%	04-05-2007	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%	14-10-2009	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%	28-10-2010	28-04-2022	22.953.803	431.139	9.477.227	9.908.366
Unicaja	Torrelaguna UA-TO-2, 95 viviendas	1,91%	02-12-2011	07-02-2022	8.923.254	212.764	4.978.892	5.191.656
BBVA	San Luis 70	2,42%	10-07-2012	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**

(a) Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria.

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

Ejercicio 2017-

	Euros						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	4.467.987	4.286.425	3.733.601	3.829.603	3.927.790	45.009.991	65.255.397
	4.467.987	**4.286.425**	**3.733.601**	**3.829.603**	**3.927.790**	**45.009.991**	**65.255.397**

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**

12.2 Pasivos financieros a corto plazo-

Clases / Categorías	Euros					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	566.151	8.402.832	19.200.360	19.574.332	19.766.511	27.977.164
Total	**566.151**	**8.402.832**	**19.200.360**	**19.574.332**	**19.766.511**	**27.977.164**

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 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017-

Entidad	Promoción financiada	Tipo Nominal 31/12/17	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros	
					Importe original (a)	Pendiente a 31/12/17
Caixabank	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 viviendas	1,73%	09/02/2006	09/02/2034	92.027	56.399
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 viviendas	1,73%	23/05/2006	23/05/2035	79.197	50.296
Caixabank	Manzana MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 viv.	1,73%	14/02/2008	14/02/2036	585.980	408.194
BBVA	Manzana A-2, San Jerónimo	1,73%	22/03/2007	22/03/2032	78.758	51.262
					835.962	**566.151**

Ejercicio 2016-

Entidad	Promoción financiada	Tipo Nominal 31/12/16	Fecha Formalización	Último 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**

(a) Todos los préstamos tienen garantía hipotecaria.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad ha activado 787 y 932 euros, respectivamente, en concepto de capitalización de gastos financieros.

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

	Euros	
	2017	2016
Junta de Andalucía acreedora	18.912.265	19.322.426
Fianzas recibidas a corto plazo	274.918	235.620
Otros	13.177	16.286
	19.200.360	**19.574.332**

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 2017-

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	-	4.772.306	Hipotecaria y personal
Junta de Andalucía	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01-01-2012 (b)	6.031.253	-	3.492.285	(a)
Junta de Andalucía	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01-01-2013 (b)	3.966.445	-	3.117.004	(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	-	854.918	(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 Pelícano	5%	09/08/1985	01-07-2014 (b)	1.269.704	-	934.895	(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	-	205.921	(a)
Junta de Andalucía	c/ Caleria 7	5%	11/03/1986	01-07-2012 (b)	151.545	-	157.971	(a)
							18.912.265	

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 Pelícano	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	

(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:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	73	64
Ratio de las operaciones pagadas	73	64
Ratio de las operaciones pendientes de pago	86	41
	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	4.428.328	3.569.879
Total pagos pendientes	87.264	26.726

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	
	2017	2016
Activos por impuesto diferido	**165.363**	**166.159**
Hacienda Pública deudora por conceptos fiscales-		
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	7.407	6.794
Hacienda Pública, deudor por I.V.A.	1.731.579	1.731.579
Hacienda Pública, deudora por I.V.A. diferido	420	87
Total Hacienda Pública deudora a corto plazo	**1.739.406**	**1.738.460**
Hacienda Pública, acreedor por retenciones practicadas	(134.198)	(172.682)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(112.815)	(81.566)
Total Hacienda Pública acreedora	**(247.013)**	**(254.248)**

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.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781659

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

Ejercicio 2017-

	Euros		
	Aumento	(Disminución)	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			**221.160**
Diferencias permanentes	97.364		97.364
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Amortizaciones		(208.756)	(208.756)
Por deterioros de valor	696	(1.420.058)	(1.419.362)
Gastos financieros no deducibles		(434.266)	(434.266)
Base imponible (resultado fiscal) correspondiente a 2017			**(1.743.860)**

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)**

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

Las diferencias temporarias que suponen una disminución en la base imponible son las siguientes:

- Reversión de los ajustes por limitación a la amortización realizados en los ejercicios 2013 y 2014.
- Reversión del exceso no deducido de gastos financieros en el Impuesto sobre Sociedades correspondientes a ejercicios anteriores.
- 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 el período 2016, en relación con el Impuesto sobre Sociedades; para el resto de impuestos, los ejercicios 2014, 2015, 2016 y 2017.

En este sentido, durante el ejercicio 2015 finalizó el procedimiento inspector por el concepto tributario Impuesto sobre el Valor Añadido, ejercicio 2013, el cual culminó con el Acuerdo de liquidación con número de referencia 72471360 dictado por la Dependencia de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía, en virtud del cual se confirma liquidar la cantidad de 356.434,09 euros (279.723,86 euros en concepto de principal y 76.710,23 euros por intereses de demora). El citado Acuerdo de liquidación se encuentra impugnado ante el Tribunal Económico-Administrativo Central, mediante Recurso de Alzada interpuesto el pasado 20 de noviembre de 2016, el cual se encuentra pendiente de resolución.

Por su parte, las actuaciones de comprobación e investigación limitadas, iniciadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, respecto de las declaraciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 a 2015, se dieron por finalizadas mediante firma en conformidad.

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

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 2017 y 2016 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

Ventas	Euros	
	2017	2016
Viviendas-		
Manzana 115, SUP-PM-6	-	451.867
Manzana 118, SUP-PM-6	-	180.414
Manzana 119, SUP PM-6	-	278.924
Manzana Q-1 SUP-PM-6	-	95.624
Manzana Q-3, SUP-PM-6	-	156.546
Manzana MC-3.1, SUNP-AE-1	-	60.440
Manzana A-1.4, SUNP-AE-1	-	250.107
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	164.598	605.384
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	-	222.812
Manzana MA-1.2, SUNP-AE-1	-	99.498
Manzana A-2.2, SUNP-AE-1	-	497.996
Manzana A-3.2, SUNP-AE-1	156.8488	1.046.335
Manzana A-3.4, SUNP-AE-1	-	248.241
El Porvenir, ARI-DSP-01	-	258.400
Parcela S-4 Torrelaguna, UATO-2	-	46.199
Manzana 9 Hytasa, PERI-UA-AM-3	-	75.172
Manz 7 Uralita, PERI-GU-201	-	92.758
Parc B Kansas City, PERI-AM-201	-	92.901
Manzana 114, SUP-PM-6	-	91.656
	321.446	**4.851.274**
Locales, oficinas y talleres-		
Manzana Q-1, SUP-PM-6	47.015	53.478
Manzana Q-2, SUP-PM-6	-	227.025
Manz. V-5 Palmete, SUP-TO-1	62.112	-
Manz. 6 Uralita, PERI-GU-201	100.915	-
Manzana 115, SUP-PM-6	79.582	-
Arte Sacro	523.504	-
Nuevo Amate 220 Vvdas	47.077	-
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1,225 Vdas	66.569	-
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	134.853	-
	1.061.627	**280.503**

Ventas	Euros 2017	Euros 2016
Garajes y trasteros-		
Manzana 114 SUP-PM-6	-	13.672
Manzana 115 SUP-PM-6	-	104.387
Manzana 118 SUP-PM-6	-	37.882
Manzana 119 SUP-PM-6	-	55.044
Manzana Q-1 SUP-PM-6	-	29.448
Manzana Q-3 SUP-PM-6	-	36.836
Manz. 4 Bermej. Sur, SUP-GU-4	15.000	-
Arte Sacro	36.000	-
Manzana 7 Uralita, PERI-GU-201	-	20.387
Manzana MC-3.1, SUNP-AE-1	-	13.684
Manzana A-1.4, SUNP-AE-1	13.000	56.475
Manzana MC-2.2, SUNP-AE-1	47.555	136.449
Manzana MA-2.2, SUNP-AE-1	-	50.985
Manzana MA-1.2, SUNP-AE-1	-	30.616
Manzana A-2.2, SUNP-AE-1	-	109.157
Manzana A-3.2, SUNP-AE-1	41.926	277.512
Manzana A-3.4, SUNP-AE-1	-	51.189
Manzana V-5 Palmete, SUP-TO-1	-	6.170
Mendigorría	100.609	138.926
El Porvenir, ARI-DSP-01	154.381	161.502
San Luis, 70	48.000	22.891
Parcela S-4 Torrelaguna, UATO-2	-	11.376
Parcela B Kansas City, PERI-AM-201	-	19.052
	456.471	**1.383.640**
Total Ventas	**1.839.544**	**6.515.417**
Ingresos por prestaciones de servicios	**344.092**	**327.604**
Ingresos por alquileres de inmuebles en renta	**7.467.664**	**7.258.142**
	9.651.300	**14.101.163**

El importe de las ventas registradas durante el ejercicio 2017 corresponden a 4 viviendas, 10 locales, oficinas y talleres y 32 garajes y trasteros. El importe de las ventas registradas durante el ejercicio 2016 corresponden a 61 viviendas, 3 locales, oficinas y talleres y 92 garajes y trasteros.

Los "Ingresos por prestaciones de servicios" de los ejercicios 2017 y 2016, 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 por importe de 310.054 euros en ambos ejercicios y a los servicios de asesoramiento técnico prestados al Real Alcázar, por importe de 34.038 euros y 17.550 euros, respectivamente.

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	
	2017	2016
Compras de terrenos	84.642	20.551
Certificaciones de obra	190	5.772
Gastos en promociones entregadas	85.868	80.012
Variación de existencias de terrenos	(83.577)	227.287
Transferencias de Inversiones Inmobiliarias a Existencias	847.319	1.142.487
Deterioros de existencias	(701.474)	(3.292.333)
	232.968	**(1.816.224)**

14.3 Gasto de personal-

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

	Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	3.682.298	3.777.889
Indemnizaciones	32.337	72.009
Seguridad social a cargo de la Empresa	1.079.415	1.078.530
Otros gastos sociales	233.796	117.473
	5.027.846	5.045.901

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	
	2017	2016
Provisiones no corrientes		
Dotación a la provisión para otras responsabilidades (Nota 11)	-	320.743
	-	320.743
Pérdidas por créditos comerciales incobrables	19.820	22.630
Dotación a la provisión para insolvencias de tráfico	1.101.208	1.150.619
Provisión para insolvencias de tráfico aplicada	(2.091.591)	(901.884)
	970.563	271.365
Provisiones corrientes		
Provisión para terminación de promociones aplicada (Nota 11)	(8.841)	(11.832)
Provisión por otras operaciones de tráfico (Nota 11)	(425.960)	(242.969)
	(434.801)	(254.801)
	(1.405.364)	**592.108**
	(1.405.364)	**337.307**

15. Otra información

15.1 Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016, que ascienden a 92 y 91, respectivamente, distribuido por categorías profesionales y por sexos es el siguiente:

	2017		2016	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	-	1	-	1
Coordinadores	4	1	4	1
Técnicos	10	11	9	11
Administrativos	15	34	15	33
Personal Auxiliar	5	10	6	10
	35	**57**	**35**	**56**

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2017 y 2016 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:

	2017		2016	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	6	3	6	3
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	-	1	-	1
Coordinadores	4	1	4	1
Técnicos	8	12	10	11
Administrativos	16	35	16	33
Personal Auxiliar	10	5	6	10
	45	**57**	**43**	**59**

El número medio de empleados de la Sociedad con discapacidad mayor o igual del 33% (o calificación equivalente local), durante los ejercicios 2017 y 2016, desglosado por categorías, es como sigue:

	2017		2016	
	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 2017, honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría por un importe total de 21.000 euros (21.000 euros en 2016), 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, en concepto de dietas, han ascendido a 17.742 y 24.025 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 2017 y 2016, han ascendido a 125.486 y 122.770 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 2017 y 2016 la Sociedad tenía adjudicados diversos contratos de construcción, que suponían compromisos futuros de inversión por valor de aproximadamente 57.306 y 8.386 euros, respectivamente, encontrándose pendientes de adjudicación obras por un importe aproximado de 3,5 y 2,1 millones de euros, respectivamente.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781667

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

Informe de Gestión

Ejercicio 2017

I. ESTRATEGIA DE AMPLIACIÓN URGENTE DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA.

En el marco del **"Plan Municipal para el Acceso a una Vivienda Digna"** aprobado por el Consejo de Administración de EMVISESA el 21 de marzo de 2016, se planteó la formulación de una **Estrategia para la Ampliación Urgente del Parque Público de Viviendas** con objeto de realizar nuevas actuaciones e incorporaciones al Plan. Una ampliación del parque de viviendas gestionada por EMVISESA destinadas al alquiler y a la venta, y que dicha ampliación sea lo suficientemente flexible como para obtener de forma relativamente rápida viviendas que puedan dar una respuesta eficaz a las necesidades actuales, así como para establecer una planificación de nuevas promociones de viviendas.

Considerando la situación económica actual y la capacidad de endeudamiento de la Empresa Municipal y del propio Ayuntamiento, se han priorizado diferentes líneas de actuación cuya complementariedad permite tanto la financiación como la obtención al plazo más corto posible del mayor número de viviendas para ser alquiladas a precios asequibles.

Para ello se presentaron diversas propuestas y programas de actuación, ya en desarrollo, cuyas actuaciones consideradas en el presente Plan estarán afectos a los estudios y proyectos de viabilidad que en cada caso necesarios y a las consignaciones presupuestarias correspondientes:

- Programa de Captación de Viviendas Ociosas en Alquiler
- Programa de Captación de Viviendas en Compra
- Programa Nueva Construcción y Rehabilitación de Viviendas
- Permuta Ramón Carande
- Refuerzo de viviendas a través del Protocolo de Viviendas Vacía

La Estrategia fue aprobada por el Consejo de Administración de EMVISESA en sesión celebrada el 23 de octubre de 2017. Dicha estrategia de ampliación tiene como objetivo **obtener y poner en uso con fines sociales más de 1.000 viviendas** en los próximos años en la ciudad de Sevilla.

La estrategia diseñada de manera coordinada entre EMVISESA y las Delegaciones de Hábitat Urbano, Turismo y Cultura y Bienestar Social y Empleo, tiene entre sus prioridades la **reutilización de viviendas privadas que en estos momentos se encuentran desocupadas**. Así, en total se marca como objetivo **poner en uso 470 viviendas vacías,** ya sea a través de contrataciones de alquiler a privados para uso social o de una convocatoria de adquisición de inmuebles a terceros.

En segundo lugar, la estrategia busca **aprovechar las bolsas de suelo públicas para impulsar la construcción de nuevas viviendas** en distintos barrios de la ciudad a través de una fórmula viable y sostenible económicamente. De esta forma, se diseña un programa de construcción y rehabilitación de viviendas con hasta **545 pisos en distintos puntos de la ciudad,** distribuidas en suelos del Distrito Sur, Torreblanca y Macarena.

En ambas líneas de trabajo, EMVISESA centra los esfuerzos en incrementar el parque público en alquiler especialmente con fines sociales. Así, **el 80% de las viviendas**, 979, **se reservan para el alquiler**, lo que supone un incremento del parque público de viviendas en la ciudad. El resto de las viviendas, 236, se reservan para **venta** con el objetivo de hacer viable económicamente la operación y, al mismo tiempo, dar respuesta a las **personas inscritas en el registro de demandantes que solicitan una vivienda en régimen de compraventa**.

Esta compraventa permite financiar una parte de la estrategia, que cuenta con un presupuesto global de **100 millones de euros**. El resto de los recursos, tal y como ha ocurrido en las principales promociones de alquiler construidas en la ciudad de Sevilla, se prevé financiar a través de una operación de **crédito**, aportaciones de **recursos municipales** y los **propios ingresos por** el **alquiler** de las viviendas calculados según norma.

II. GESTIÓN 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 **1.572.947,20 euros**.

1. OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

- Desde la apertura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda **se han abierto 384 expedientes, encontrándose cerrados al día 31 de diciembre de 2017 un total de 235 expedientes, y los 149 restantes están en trámite**. 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 a 3.843 personas, correspondiendo al año 2017 un total de 1.590.

- 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 siempre mediante **citas previas** que puede obtenerse telefónicamente. 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 individualzadas 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 o se les ha facilitado alternativa habitacional por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, con la mediación de la OMDV.
- **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.
- **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.
- **Ejecuciones hipotecarias de bancos,** realizándose labores de intermediación para lograr una renegociación de las deudas, suspensión de lanzamientos, etc.
- **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.
- **Otros supuestos,** muy variados, que requieren de actuaciones por parte de la Oficina, en su mayor parte requerimientos de necesidad de vivienda.

- Una gran parte de los expedientes corresponden a familias que se encuentran inmersas en **procedimientos judiciales** que afectan a la vivienda habitual, siendo **201** en 2017, de los cuales a 31 de diciembre de 2017 estaban aún en trámite 95 y 106 cerrados. Según los procedimientos, la casuística es la siguiente:
  - Ejecución hipotecaria: 55
  - Desahucio por impago de rentas: 47
  - Desahucio por vencimiento de plazo: 1
  - Ordinario de arrendamientos urbanos: 2
  - Penal por usurpación: 57
  - Precario civil: 26
  - Juicio verbal: 10
  - Reclamación de cantidades: 2
  - Otros: 1
- Atendiendo **al título de ocupación de las viviendas**, los expedientes abiertos en 2017 se clasifican en:
  - Ocupaciones ilegales y precario: 159, siendo 115 de propiedad de Bancos, 14 de EMVISESA, 8 de Inmobiliarias, 12 de particulares, 1 de un Fondo de Titulación, 8 de Administraciones y 1 desconocido.
  - Alquiler: 131, siendo 59 de propiedad de Bancos, 1 de EMVISESA, 5 de Inmobiliarias, 64 de particulares y 2 de Administraciones.

- Propiedad: 61.
- Recogidos: 19.
- Con uso y disfrute: 3, siendo la propiedad en 2 casos de particulares y en 1 de Bancos.
- En la calle: 2.
- Infraviviendas: 7.

- De los **235** expedientes abiertos y cerrados en el año 2017, los motivos de cierre fueron los siguientes:
  - Negociación positiva con la otra parte: 28.
  - Viviendas adjudicadas por vía de excepcionalidad: 16.
  - Falta de colaboración del interesado: 70.
  - Asesoramiento que permite al interesado actuar: 19.
  - Desahucios con alternativa habitacional: 11.
  - Asesoramiento y derivación por no ser competencia de la OMDV: 29.
  - Negativa de la otra parte a negociar, derivado a Servicios Sociales: 16.
  - Negativa de la otra parte a negociar, con alternativa habitacional: 3.
  - Abandono voluntario de la vivienda: 13.
  - Ayudas concedidas por los Servicios sociales: 4.
  - Recursos propios del interesado: 7.
  - Renuncia a la alternativa habitacional facilitada por EMVISESA: 3.
  - Facilitada información y otro: 16.

- Dentro del Plan Estratégico de la empresa, desde la OMDV se lleva a cabo el **Protocolo de Permutas**, aprobado por el Consejo de Administración de EMVISESA el 12 de enero de 2017, para dar solución a diversos problemas: El primero, la existencia de numerosos casos de inquilinos de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, que han solicitado, incluso reiteradas veces, el cambio de las viviendas que legalmente ocupan, por causas muy diversas causas; el segundo, aquellas familias, que sin ser inquilinos de EMVISESA, sino en su mayoría propietarios de viviendas, se ponen en contacto con esta, demandando solución a un problema, que en la mayoría de los casos consiste en la imposibilidad de satisfacer sus necesidades habitaciones con la vivienda que poseen por diversas causas: movilidad reducida sobrevenida, problemas de salud grave, necesidad de reformas que económicamente no pueden asumir, etc.

  En todos estos casos no se ha podido dar una solución adecuada por parte de EMVISESA, ya que la normativa de vivienda protegida no prevé mecanismos para facilitar el cambio de vivienda en inquilinos de las mismas, careciendo de regulación normativa.

  Con esta actuación además EMVISESA pasaría a incrementar el parque público de viviendas disponibles.

  Se articula de tres maneras:

  - Bolsa de permutas: herramienta informática, incluida en la página web de EMVISESA, donde se publican los datos básicos de las viviendas cuyos inquilinos necesitan permutarlas por otras también arrendadas de EMVISESA o gestionadas por esta.

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

Informe de Gestión

A 31 de diciembre de 2017 se habían presentado **66** solicitudes, de las cuales se había incluido **8** viviendas en la Bolsa de permutas; **8** se habían denegado por no ser viviendas de EMVISESA; **13** anulados al no cumplir los requisitos del protocolo; **14** solicitudes a las que se envió formulario sin tener más actuaciones con ellas; **21** solicitudes pendientes de documentación o de pago de deudas y **2** solicitudes que pudieron permutar sus viviendas por protocolo de convivencia.

- Procedimiento excepcional de cambio: es el mecanismo que se articula para dar solución a las solicitudes de cambio de inquilinos de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, cuando se den determinadas circunstancias que justifican el cambio, y no haya sido posible la permuta a través de la Bolsa de Permutas, y solo en caso de existir viviendas de libre disposición propiedad de EMVISESA o gestionadas por ella.

  A 31 de diciembre de 2017 no se había efectuado ninguna permuta de este tipo.

- Adquisición de vivienda con realojo simultáneo: En estos supuestos se procederá a la adjudicación en régimen de alquiler o cesión de uso de una vivienda de libre disposición propiedad de EMVISESA o gestionada por esta, a la familia objeto del procedimiento, e inmediata adquisición mediante escritura de compraventa de la vivienda propiedad de los solicitantes, pudiéndose autorizar el cambio siempre que la normativa aplicable no prohíba o limite la venta de la vivienda, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en el protocolo.

  Durante 2017 se tramitaron 12 expedientes, estando a 31 de diciembre de 2017 5 en trámite; 3 con tasación efectuada pendiente de vivienda adecuada; 2 cerrados por no cumplir con los requisitos; 1 aprobado por Comisión Ejecutiva pendiente solo de la formalización de la compra y alquiler simultánea, habiéndose efectuado en 2017 la adquisición de 1 vivienda y realojo de la familia en una vivienda de alquiler apta para cubrir sus necesidades.

  Durante el año 2017 se presentaron 33 solicitudes a las que no se abrió expediente por tratarse sólo de requerimientos de información, no cumplir con los requisitos básicos del protocolo, o no completar la documentación necesaria.

- Durante el año 2017, **se ha procedido a adjudicar 16 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.

- Ante el Consejo de Administración de EMVISESA, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2017, se presentó el **informe semestral de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda** correspondiente al primer semestre de 2017. Próximamente estará disponible en la página web de EMVISESA el informe correspondiente **al segundo semestre de 2017.**

- 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 2017 se han **abierto 191 expedientes, de los cuales 102 se abrieron durante el año 2017.** De los abiertos en 2017 se encontraban a 31 de diciembre de 2017 en trámite de comprobación, documentación o comunicación al denunciado un total de **51.**

  De todos estos expedientes, a 31 de diciembre de 2017, **58** se encontraban **cerrados,** de los cuales **42** se cerraron en 2017 por las siguientes razones:

  - No quedar acreditados los hechos denunciados (generalmente de poca monta): 6
  - Han presentado alegaciones que han sido aceptadas o tras apercibirles han cesado los problemas: 23
  - Otras causas: 13 (de los cuales, enganches ilegales cerrados provisionalmente por si hay otras infracciones: 3; pasan a gestión de cobros al ser ocupación ilegal: 1; entregan llaves: 3; intervención de Mediadores positiva: 2; Otros: 4).

  Por otra parte, a 31 de diciembre de 2017 habían pasado por los Servicios de **mediación y resolución de conflictos**, con carácter previo a la posible imposición de sanciones, **29 expedientes,** los cuales, a dicha fecha se encontraban en la siguiente situación:

  - Cerrados definitivamente tras año de seguimiento, con carácter positivo: 5
  - Cerrados positivamente sin ningún trámite posterior: 13
  - Con informe positivo, en año de seguimiento: 7
  - En trámite: **4**

  De todos los expedientes, 3 corresponden al año 2017.

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

Informe de Gestión

De todos los expedientes de protocolo de convivencia iniciados, a 31 de diciembre de 2017 se habían **sancionado 40**, de los cuales:

- Sancionados por infracciones leves y graves: 8
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por unanimidad del Consejo de Administración: 15
- En mediación tras pasar por Consejo de Administración sin conseguir unanimidad: 6
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por mayoría del Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 2
- Con informe propuesto de sanción de resolución de contrato, pendiente de Consejo de Administración: 9

Estadísticamente hay que indicar que un 46,6% de los expedientes incluían infracciones leves; un 45% infracciones graves y un 27,75% infracciones muy graves.

Las promociones con mayor nivel de conflictividad son Modecar y Albérchigo (ambas en Torreblanca), a las que siguen las manzanas MA-3.1 y MC-1.2 (Sevilla este) y Nuevo Amate. Gran parte de los problemas de convivencia son generados por los ocupantes sin título de las viviendas de estas promociones.

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

- Respecto a la denominada **"renta social"**, cuya ampliación de vigencia a un año se acordó en 2015, y que suponía que la renta de alquiler a abonar por los inquilinos que cumplieran ciertos requisitos, era 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 2017 **se recibieron 178 solicitudes de aplicación o renovación de la misma**. En junio de 2017 se habían concedido o renovado **233** de ellas, y denegado en otras **13**.

  Esta medida ha desaparecido en junio de 2017 al ser sustituida por las **ayudas de Bienestar Social** para el pago de las rentas de alquiler.

- Así, la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, en su sesión de **26 de junio de 2017** aprobó el "***Protocolo de protección a familias con pocos recursos***". Con este documento se da cumplimiento al **Convenio** firmado el **23 de mayo de 2017** entre el Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA para **coordinar el pago de las ayudas sociales municipales** en concepto de rentas de alquiler y cuotas de comunidad vecinal de viviendas y alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta. Con la firma de este Convenio se establece un **mecanismo más ágil** para la gestión de las partidas municipales destinadas a ayudas sociales para el pago de las rentas de alquiler, dentro de las competencias que el Ayuntamiento de Sevilla tiene relativas a la atención de las necesidades básicas de sus ciudadanos y de las que EMVISESA posee como órgano instrumental de la política del Ayuntamiento de Sevilla en materia de vivienda y como garante del derecho constitucional a una vivienda digna a través de la gestión de un parque de viviendas propias destinadas en su mayoría a colectivos susceptibles de las ayudas citadas.

  La aprobación de este protocolo supone, tal y como se establece en el mismo, la derogación de la denominada "renta social" que se estaba aplicando, y su sustitución por el sistema de ayudas municipales a las que se refiere el Convenio indicado, y cuya tramitación realiza EMVISESA a través de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

  Desde agosto de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2017 se habían tramitado 352 solicitudes de ayudas municipales para el pago del alquiler de inquilinos de EMVISESA a través de este protocolo, habiendo sido concedidas ayudas para **225** familias, y quedando sin ayuda en este ejercicio **127** familias, por las siguientes causas:

- Expedientes que no han podido ser tramitados por los Servicios Sociales por problemas de plazos: 70
- Expedientes de inquilinos sin deuda: 48
- Otros motivos: 9

Por otra parte, no se han tramitado por incumplir los requisitos establecidos en el Protocolo, un total de **8** expedientes, todos correspondientes a viviendas que no eran ocupadas como domicilio habitual y permanente por sus inquilinos legales.

- **Asesoramiento cláusulas suelo**: El 21 de enero de 2017 se publicó el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo (RDL 1/2017), a través del que se articula un mecanismo extrajudicial para la recuperación de las cantidades satisfechas por consumidores a entidades financieras en materia de las denominadas "cláusulas suelo". Aunque ninguno de los compradores de viviendas promovidas por EMVISESA que se subrogaron en el préstamo cualificado están afectados por las cláusulas suelo, desde el día 26 de enero de 2017 la OMDV presta un servicio de asesoramiento a todos los afectados por las denominadas cláusulas suelo, aunque no sean clientes de EMVISESA.

  Asimismo, se ha elaborado una Guía de ayuda donde se explica detalladamente cómo saber si un préstamo hipotecario está afectado por la cláusula suelo, así como el procedimiento a seguir, en su caso, para reclamar su devolución, la regulación de las costas judiciales y el tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por hipotéticas devoluciones. También se ha elaborado un modelo de reclamación general, que al igual que la Guía, está a disposición de todos los sevillanos en la página web de la OMDV.

  Por otra parte el 10 de abril de 2017 se amplió este asesoramiento con para incluir los gastos de formalización de los préstamos hipotecarios, de acuerdo con lo dictado en la sentencia de 23 de diciembre de 2015 del Tribunal Supremo que declara nulas las cláusulas que obligan a los particulares a abonar los gastos de formalización de los préstamos hipotecarios. También se ha creado una Guía de Ayuda, disponible en la página web, con el objetivo de informar a los ciudadanos sobre la situación actual, los argumentos jurídicos y la manera de reclamar los gastos de formalización de los préstamos hipotecarios.

  El número de asesoramientos en esta materia durante el año 2017 ha sido de **143** personas, de las cuales tenían cláusula suelo en sus hipotecas **77** y no la tenían **66**.

- Dentro del marco de los **programas Emplea Joven** y **Emplea 30+**, financiado por la Junta de Andalucía y por el Fondo Social Europeo procedentes del Programa Operativo FSE Andalucía 2014-2020 y del Programa Operativo de Empleo Juvenil, la OMDV ha contado con personal de este Programa y que ha realizado las siguientes tareas:

  - **Actuaciones comunitarias en varias promociones** de EMVISESA, realizando inspecciones, visitas domiciliarias, de detección de conflictividad y problemas generales y específicos de cada comunidad, facilitando información a los inquilinos de los recursos de la OMDV. Han realizado estos trabajos en las promociones de alquiler de Avenida de Andalucía, Sevilla Este, varias de Torreblanca, Pino Montano y San Jerónimo.

  - **Visitas y realización de informes a las familias a las que EMVISESA ha adjudicado viviendas por excepcionalidad** emitida por el Área de Bienestar Social y Empleo, para detectar posibles problemas de convivencia o adaptación en las comunidades de estas familias, e informarles de los recursos disponibles por la OMDV y Servicios Sociales.

- **Visitas y elaboración de informes sociales a familias solicitantes de permuta de vivienda**, con expediente de protocolo de permuta abierto, en su modalidad de adquisición de vivienda con realojo simultáneo.
- Colaboración en el seguimiento a familias que son objeto del Programa de "**Convivencia activa**" por aplicación del protocolo de convivencia, efectuado por el Servicio de Mediación y resolución de conflictos de la OMDV.
- Información al ciudadano y recogida de solicitudes y tramitación del programa de ayudas sociales al alquiler de la Junta de Andalucía (Alquila 2017).
- Información a inquilinos de EMVISESA y recogida de solicitudes del programa de protección a familias con pocos recursos.
- Revisión y actualización de expedientes de la OMDV.

2. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Durante el año 2017 el Registro Público, en cumplimiento de las bases reguladoras del mismo, ha realizado las **siguientes actuaciones**:

- Visitas Atendidas: **9.600**, lo que supone una media de **800** personas atendidas por mes, y por día hábil se han atendido diariamente **40** visitas.
- Solicitudes de Alta: **3.113**, lo que supone una media de **259** solicitudes al mes y **13** por día hábil.
- Inscripciones: **3.638** lo que supone una media de **303** inscripciones al mes y **15** por día hábil.
- Modificaciones: **1.278**, con una media de **107** al mes, y **5** al día.
- Cancelaciones: **470**, con una media de **39** al mes y **2** por día hábil.
- Notificaciones: **10.279**, enviándose una media de **857** cada mes, y **43** cada día hábil.
- Avisos de Caducidad: **7.782**, tramitándose, de media mensual **649**, y diaria **32**.

Como resumen, se tramitan mensualmente unas 2.214 actuaciones mensuales y 110 diarias.

De esta forma, el número de inscripciones activas a 31 de diciembre de 2017 se ha situado en 10.507. De ellas, 4.743, en régimen de compraventa, 6.816 para régimen de alquiler y 7.939 para viviendas en alquiler con opción a compra.

En el año 2.017, 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 12.989 demandantes Inscritos a esa fecha.

Tras la celebración del Sorteo, se continuó con los procesos de adjudicación de viviendas, generando y facilitando listas de demandantes a los Promotores.

Si bien, el día 12 de diciembre de 2017, se celebró un nuevo sorteo ante Notario, para establecer un nuevo orden de prelación, de los 11.647 demandantes inscritos a esa fecha.

Las peticiones de promotores atendidas hasta 31 de diciembre de 2017, clasificadas de acuerdo con el tipo de procedimiento de adjudicación al que se sometían, son las siguientes:

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781676

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

Informe de Gestión

Promotores sometidos al proceso de Adjudicación del Registro.

1. Promociones nuevas.

- No se han solicitado listas de demandantes para promociones de nueva construcción durante el año 2017.

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

- AVRA – Manzana MC-2.3 – 1 vvda. Alquiler Opción Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 2 alojamientos Alquiler Renta Básica: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA – Manzana P-6 – 1 Viv. Iniciativa Mpal. y Autonómica en Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 1 alojamiento Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 5 alojamientos Alquiler Renta Básica: 15 demandantes facilitados (2 titular y 10 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS UBICACIONES – 6 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 18 demandantes facilitados (6 titulares y 12 suplentes).
- EMVISESA – UA-TO-2 TORRELAGUNA – 4 Viv. Alquiler Opción a Compra: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS UBICACIONES – 2 Viv. Régimen Especial Alquiler: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA A-1 – 1 Viv. Régimen Especial Alquiler. Para VVG: 3 demandantes facilitados (1 titulares y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-3.1. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto. Para VVG: 3 demandantes facilitados (1 titulares y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA P-6 – 2 Viv. IMA Opción a Compra. Para F.Num.: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA O-2 – 1 Viv. Régimen Especial Alquiler. Para F.Num.: 3 demandantes facilitados (1 titulares y 2 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 3 alojamientos Alquiler Renta Básica: 9 demandantes facilitados (3 titular y 6 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 8 alojamientos Alquiler Renta Básica: 24 demandantes facilitados (8 titular y 16 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 1 alojamiento Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781677

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.

	Demandantes
• CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ Flor Adelfa,3, port 3, 4ºC	3
• JOSE A. AGUILAR RUIZ - 1 Viv. Venta Avda. Ciencias, 20 port 6, 2ºA	3
• BANCO SANTANDER – 1 Viv. Edif. Giralda Este 14, Bq 5, Bj C	3
• BANCO MARE NOSTRUM – 1 Viv. Venta c/ Victoria Kent, B, 03, 07	3
• SABADELL ATLANTICO – 1 Viv. en Venta c/ Estrella Sirio, 11, Bj A	3
• BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. c/ Flor de Salvia, 28, P1, B3	3
• SABADELL ATLANTICO – 1 Viv. en Venta c/ Acueducto, 7, 7º-D	3
• BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Avda. Ciencias, 20, 7, Bj C	3
• BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Nuevo Pino Montano, 91C, 3º-1	3
• BANKIA, S.A. – 1 Viv. Avda. Ciencias 20, Esc. 4; 1º-B	3
• PILAR MUÑOZ VARGAS – 1 Viv. c/ Doc. Navarro Rodríguez, 10, 7º-3	3
• INVERSIONES MIRAVAR – 1 Viv. c/ Fernanda Calado Rosales, 7, 6-4	3
• UCI – 1 Vivienda en Venta Avda. Del Deporte, 13, 2, 7º-B	3
• BANKIA, S.A. – 1 Viv. Calle Thailandia, 10, 4, 4, 2ºA	3
• BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Calle Poseidón, 2, 4ºA	3
• SABADELL ATLANTICO – 1 Viv. en Venta c/ Manzanilla, 8, 8, 1º-C	3
• BANKIA, S.A. – 1 Viv. Avda. Ciencias 16, Esc. 2, 4º-4	3
• BBVA – 1 Vivienda en Venta c/ Tucumán, 9, 1º-D	3
• BANCO MARE NOSTRUM – 1 Viv. c/ Ildefonso Marañón Lavín, 6, 1º-4	3
• BANCO MARE NOSTRUM – 1 Viv. Avda. Emilio Lemos, 40, Bq 1, 2º-B	3
• BANCO MARE NOSTRUM – 1 Viv. Plaza Dolores Ibarruri, Bq 12, 1º-B	3
• BANCO MARE NOSTRUM – 1 Viv. Avda. Emilio Lemos, 40, Bq 6, 3º-D	3

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 quinientos expedientes, **se han facilitado un total de 183 Demandantes**.

III. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2023 Y CENSO DE VIVIENDAS VACÍAS

El Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 24 de noviembre de 2015, Pleno monográfico en materia de vivienda, acordó iniciar el trámite de formulación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla y designar a EMVISESA para el desarrollo del mismo.

Las fases en las que se va a desarrollar el Plan son:

- Fase analítica: Documento de Información y diagnóstico.
- Fase estratégica: Documento de definición de objetivos y estrategias.
- Fase programática: Programa de actuación.
- Financiación: en función de los diferentes Programas planteados.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0M5781678

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

Informe de Gestión

A 31 de diciembre de 2017 la fase en la que nos encontramos es la fase analítica correspondiente al avance del documento de información y diagnóstico.

Los órganos y entidades ante los que se ha realizado la **Presentación del "Avance del documento de información y diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla 2018-2023"**son los siguientes:

- Día 24 de octubre de 2017: Presentación del "Avance del documento de información y diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla 2018-2023" por parte del delegado de Hábitat Urbano, Cultura y Turismo, delegado de Bienestar Social y Empleo y Gerente de EMVISESA, en el Ayuntamiento de Sevilla.
- Día 6 de noviembre de 2017: Consejo de Administración de EMVISESA.
- Día 8 de noviembre de 2017: Mesa de la Vivienda de Seguimiento del PGOU.
- Presentación a los 11 Consejos Territoriales de los Distritos: Entre el 15 de Noviembre de 2017 y el 12 de Diciembre de 2017.
- Presentación en las Mesas Sectoriales (Profesional, Asociativa, Ciudadana, Social y Financiera): Entre el 30 de Noviembre de 2017 y el 18 de Diciembre de 2017.

Asimismo, el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de Noviembre de 2015 encomendó a EMVISESA realizar un **censo de las viviendas vacías de la ciudad** que fue encomendado a la empresa ESPACIO COMÚN, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

El término municipal de Sevilla cuenta con unas 320.000 viviendas (VF), 264.000 son viviendas principales (VPP) y unas 33.000 viviendas secundarias (VS). Del total de viviendas 23.000, el 7%, han sido identificadas como vacías (VV), 3.500 pertenecientes a personas jurídicas y 19.500 a personas físicas.

	DIS02	VF	VP	VS	VV	%VV	OTROS HOG	PO	VV PJ PU	VV PJ PR	VV P JUR	VV PF	VFT 01	VFT 02
1	CASCO ANTIGUO	34310	24146	6269	3895	11%	1203	57800	43	909	952	2943	1745	5618
3	NERVIÓN	25633	19594	3630	2409	9%	811	51030	54	232	286	2123	109	521
6	TRIANA	24905	19363	3473	2069	8%	674	47915	2	195	197	1872	256	991
10	BELLAVISTA - LA PALMERA	18205	14753	1961	1491	8%	707	41104	19	220	239	1252	16	211
4	CERRO - AMATE	38638	32863	2655	3120	8%	1522	88434	158	283	441	2679	13	127
5	SUR	33020	26847	3954	2219	7%	1480	71153	227	123	350	1869	23	358
11	LOS REMEDIOS	11748	9481	1553	712	6%	[illegible]	25366	0	96	96	616	32	286
7	UPT	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	78	86	164	464	[illegible]	8
9	ESTE	40765	35600	1940	2225	5%	1058	103311	82	317	399	1826	10	98
2	MACARENA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1975	[illegible]	955	[illegible]	20	184	204	769	49	559
8	SAN PABLO - SANTA JUSTA	27720	23931	2546	1243	4%	684	60739	24	65	89	1134	43	307
TOTAL		320927	264723	33220	22984	7%	10455	693758	707	2710	3417	19567	2301	9174

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781679

Haciendo un comparativo con los datos disponibles con anterioridad a la realización del presente estudio, esto es los del Censo de Población y Viviendas 2011, realizamos el siguiente paralelismo:

Viviendas principales		**Viviendas no principales (CPV2011-2017)**			
		Viviendas secundarias		**Viviendas vacías**	
CPV 2011	2017	CPV 2011	2017	CPV 2011	2017
80%	**82%**	**6%**	**10%**	**14%**	**7%**

Ello implica que desde 2011 ha habido un traspaso de la vivienda vacía hasta la actualidad en torno a un 2% hacia la vivienda principal (6.500 viviendas) y en torno a un 4% a la vivienda secundaria (12.000 viviendas).

A la luz de estos resultados podemos hacer la siguiente lectura partiendo de la base, según los expertos, de que la lógica del mercado inmobiliario requiere de un stock de vivienda vacía (de rotación) en torno al 4-5%:

1. Parte de la vivienda vacía (2%) se ha movilizado a vivienda principal a pesar de que el crecimiento de población está estancado (aunque los hogares tienden a crecer al ser cada vez de menor tamaño).

Otra parte, más importante (4%), se ha movilizado a vivienda secundaria, donde es necesario destacar que se engloba la VFT (vivienda con finalidad turística) inexistente en 2011 y que en la actualidad asciende a más de 9.000 viviendas computadas en el TM Sevilla, ello supone casi la tercera parte del total viviendas con uso secundario.

IV. GESTIÓN INTEGRAL DEL ALQUILER.

- A 31 de diciembre de 2017 EMVISESA administra un parque propio de viviendas en alquiler de **2.595**[1] **viviendas,** incluyéndose en este número **87** viviendas calificadas en régimen de venta, que han pasado a alquiler con opción de compra durante dicho año.
- Durante el año 2017 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 **630** personas, realizándose **165 reservas de viviendas y firmado 110 contratos de alquiler durante el año 2017** (se incluyen los **6** contratos firmados con Asociaciones y **26** por la vía de excepcionalidad de Bienestar Social). Además, se han firmado **4** contratos que fueron rescindidos antes de procederse a la entrega de la vivienda.

[1] Son 2.440 viviendas que conforman el parque de promociones en alquiler de EMVISESA incluidos los 32 alojamientos de RUE, más 44 viviendas de promociones de venta donde están alojados inquilinos procedentes de Regiones Devastadas, 24 viviendas alquiladas de promociones en venta y 87 procedentes de AOC.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
0M5781680

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

Informe de Gestión

- En 2017 **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:
  - Convocatoria para adjudicar **4** viviendas adaptadas, para personas confinadas en silla de rueda, cuyo sorteo se celebró 14 de marzo de 2017, entre 3 solicitantes y se contrataron y entregaron 2 viviendas, resultando una vacante.
  - Convocatoria para adjudicar **2** viviendas adaptadas, cuyo sorteo se celebró sorteo 19 de julio de 2017, de las que se ha reservado 2 viviendas, siguiendo actualmente 1 reservada y otra contratada pendiente de visado para su entrega. A fecha 31 de diciembre de 2017, se ha atendido hasta el número 5.
  - Convocatoria para adjudicar **1** vivienda taller en San Luis, 70, cuyo sorteo se celebró el 14 de marzo de 2017. La vivienda fue contratada y entregada en 2017.

  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 2017, se habían citado a 76 personas. (El número de viviendas inicial, se ha ido incrementando con las renunciadas).
  - **60** viviendas en alquiler con opción a compra, ofertadas en junio de 2015. Participaron 846 personas y a 31 de diciembre de 2017 se habían citado a 249, y sólo quedaban 2 viviendas.
- Durante el año 2017, hasta el 31 de diciembre, **se ha procedido a adjudicar 26 viviendas aplicando el artículo 13 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas**, 16 con expedientes de la OMDV y 10 sin dicho expediente.

  El coste de adecuación de las viviendas adjudicadas por la vía de la excepcionalidad ascendió en 2017 a 27.378,35 euros.

  A las familias afectadas se les ha firmado los correspondientes contratos de alquiler.
- El 13 de julio de 2017 se remitieron cartas a todos los inquilinos de la manzana **P-6 de Pino Montano** comunicando la **apertura del plazo establecido en sus contratos para poder ejercitar la opción de compra** sobre sus viviendas. Esta ya fue comunicada en diciembre de 2015. A 31 de diciembre de 2017 habían comunicado su intención de ejercitar la opción de compra 5 inquilinos de esta promoción.
- A 31 de diciembre de 2017 se encontraban disponibles **44** viviendas de alquiler, de las cuales **23** correspondían a convocatorias abiertas en trámite de adjudicación entre los participantes a las mismas, **14** 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 600 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
0M5781681

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

Informe de Gestión

- Se han realizado entregas de cartas e inspecciones en un total de **20 promociones** de alquiler, cuyos inquilinos mantienen deudas por rentas.
- Se han realizado inspecciones minuciosas y concretas en **2 promociones** de alquiler, para el seguimiento y control de las irregularidades halladas.
- Durante el año 2017 se han producido **17 ocupaciones ilegales de viviendas y 3 tentativas de un delito de usurpación,** interponiéndose los correspondientes procedimientos judiciales penales por usurpación contra los asaltantes, habiéndose recuperado 5 viviendas ocupadas.
- En viviendas en alquiler, durante 2017, 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 2017 en aplicación del protocolo correspondiente y otras dos por actuaciones judiciales de años anteriores instadas por esta causa.
- A 31 de diciembre de 2017 se gestionaban **128 expedientes de procedimientos judiciales correspondientes a viviendas en alquiler**, que corresponden a reclamaciones de impagos de antiguos inquilinos que ya no ocupan las viviendas arrendadas y que dejaron rentas impagadas y a resoluciones de contrato por problemas diferentes a impagos (problemas de convivencia graves, ventas y cesiones ilegales, no ocupaciones, enganches ilegales de suministros, etc.), **habiéndose iniciado en 2017, 35 procedimientos** como consecuencia de la aplicación del protocolo de viviendas vacías y de convivencia impulsado por la OMDV.
- **Durante 2017 no se han llevado a cabo desahucios de familias inquilinas de viviendas de EMVISESA por motivos económicos**.
- Durante el año 2017 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 Cepaim, Atenea, Paz y Bien, Andalucía Acoge. Para el caso de Sevilla Acoge, se firmó a finales de 2017 un convenio de colaboración, procediéndose la entrega de las viviendas convenidas a primeros del 2018.
- 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.

  Desde la aprobación de dicho protocolo hasta el 31 de diciembre de 2017 se han abierto **27** expedientes, de los cuales se han cerrado **12** por haber acreditado la ocupación como domicilio habitual y permanente o haber entregado las llaves; en **15** expedientes ha quedado acreditado que no ocupaban la vivienda como domicilio habitual y permanente. De estos:

  - **11** han pasado, previa autorización de la Comisión Ejecutiva, a inicio de actuaciones judiciales para la recuperación de las viviendas.
  - **4** se encuentran pendiente de verificación y comprobación de los hechos.

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

Informe de Gestión

- El 20 de diciembre de 2016 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 31 de diciembre de 2017 se habían entregado **3 de estas viviendas al Proyecto de El Vacie, 1 de estas viviendas a la Fundación Atenea, 2 se han regularizado a los ocupantes,** y 9 han sido devueltas por superar los importes de adecuación los 7.000 € previstos en el Convenio.

- El 21 de marzo de 2017, se firmó un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Sevilla, a través de EMVISESA, y CAIXABANK, S.A, y **BUILDINGCENTER, S.A.U**. Conforme al mismo, el 3 de octubre de 2017, se firmaron los contratos de cesión de uso de **2 viviendas**, sitas respectivamente en calle Generador y Águila Perdicera.

- La Comisión Ejecutiva de EMVISESA, en su sesión de 25 de mayo de 2017 aprobó el "**Programa de captación de viviendas privadas ociosas para el alquiler"**

  Con dicho programa se pretende la creación de una Bolsa de viviendas desocupadas destinadas al alquiler, cuya titularidad sea de particulares, ya sean personas físicas o jurídicas, que las ofrezcan a EMVISESA, que se encargará de la gestión del arrendamiento de las mismas. Con ello se satisface la necesidad no solo de disponer de un parque de viviendas público, sino de gestionar el privado con criterios públicos para resolver el problema habitacional existente de todas aquellas personas que están sufriendo situación de exclusión social, dificultades de emancipación y/o problemas para mantener su actual vivienda.

  A 31 de diciembre de 2017 estaban en proceso de tramitación la captación de 6 viviendas para el alquiler, habiéndose firmado el contrato de arrendamiento de 4 de ellas a principios de 2018.

- Igualmente y para dar cabida al **Programa de captación de viviendas en venta** incardinado dentro de la Estrategia de Ampliación urgente del parque Público de Viviendas, el Consejo de Administración de EMVISESA, en sesión de fecha 29 de diciembre de 2017, aprobó el inicio de las actuaciones tendentes para el desarrollo del Programa de Captación de Viviendas en compra, así como el inicio del expediente de contratación y los Pliegos de Condiciones Económica-Administrativas que han de regir la adquisición de viviendas en diferentes barrios del municipio de Sevilla con destino a la ampliación del parque público de viviendas.

- 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 el año 2016, para poder tramitar las ayudas correspondientes al Plan Alquila 2016, se estuvieron recibiendo tanto desde la sede de EMVISESA, como desde las oficinas de la OMDV, solicitudes y documentación tanto de inquilinos de EMVISESA como de particulares. Las mismas fueron tramitadas y grabadas en el Programa que la Junta de Andalucía tiene habilitado, siendo el número de Solicitudes tramitadas finalmente de 520, de las cuales 509 eran inquilinos de EMVISESA y 11 eran particulares.

  A lo largo del año 2016 y 2017 tras las diferentes resoluciones que publicó la Junta de Andalucía, se habilitaron plazos para poder subsanar documentación, por lo que desde la sede de EMVISESA se estuvo recogiendo documentación para completar los expedientes durante prácticamente todo el ejercicio 2017.

Finalmente, y tras la resolución definitiva del pasado 21 de diciembre de 2017, **357** inquilinos de EMVISESA aparecieron como beneficiarios de la ayuda del Plan Alquila 2016. Han sido **174** beneficiarios los que habían marcado la cuenta de EMVISESA por lo que se ha recibido un importe de **139.493,02€** de ayuda. De este importe, aproximadamente un total de **102.000€** han ido a cancelar deudas pendientes.

Por otro lado, en el año 2017 EMVISESA ha vuelto a tramitar y gestionar las Ayudas del Plan Alquila 2017 desde ambas sedes de EMVISESA, siendo de nuevo entidad colaboradora, en esta nueva convocatoria se han tramitado un total de **750** expedientes, de los cuales **540** corresponden a inquilinos de EMVISESA y **210** a particulares.

Como puede comprobarse, ha habido un aumento bastante considerable entre los expedientes tramitados en el año 2016 y 2017, concretamente **230** expedientes más, que supone un incremento del 44%.

V. GESTIÓN VIVIENDAS EN VENTA.

- En el año 2017 se escrituraron y entregaron un total de **4** viviendas en venta, pertenecientes al Stock de Viviendas en Polígono Aeropuerto.
- **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%.
  - Se han firmado **40 escrituras de cancelación de hipotecas** entre las promociones antiguas y las nuevas ventas.
  - En relación a los **Derechos de Tanteo y Retracto** que ostenta EMVISESA, en el año 2017, se han presentado 78 escritos solicitando que EMVISESA se pronuncie sobre el derecho de tanto y retracto que ostenta sobre viviendas, garajes locales y trasteros. De los escritos presentados corresponde 7 garajes y 71 viviendas.

    De las 71 solicitudes de viviendas recibidas en algunas no procede que EMVISESA se pronuncie por diferentes causas:

- Extinción de condominio: 6 solicitudes.
- Por novación en los préstamos hipotecarios que gravan las fincas sobre la que se ostente el derecho de tanteo y retracto: 1 solicitud.
- Error del Juzgado en solicitar el pronunciamiento: 3 solicitudes.
- Derecho de tanteo y retracto no vigentes: 3 solicitudes.

De las 58 solicitudes de viviendas restantes:

- 10 escritos corresponden a Ejecuciones hipotecarias, comunicadas bien por el Juzgado o por el Registro de la Propiedad al que pertenezca la finca.
- 1 solicitud de Buildingcenter.
- 2 de dación en pago de Mare Nostrum, S.A.
- 22 solicitudes de retracto de la vivienda transmitidas por Vehiprosur Proyectos Inmobiliarios y Activos del Sur, S.A. (TORVISCO).
- El resto pertenecen a solicitudes presentadas por particulares.

Si EMVISESA hubiera decidido ejercitar el derecho de tanto y retracto que ostenta sobre las viviendas y garajes hubiera tenido que desembolsar como mínimo (teniendo en cuenta solamente el precio de la vivienda transmitida) un total de **5.903.198,33 €.**

VI. 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 2017, 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.

  A fecha 31 de diciembre de 2017, han sido atendidas 249 personas, se han reservado 68 viviendas, y se han firmado 30 contratos.

  En el mes de septiembre, se enviaron cartas a todos los inquilinos de estas promociones en venta, alquiladas con opción a compra, recordándoles las ventajas de llevar a cabo la compra dentro del primer año de contrato. Como resultados de esta actuación, a 31 de diciembre de 2017, 7 inquilinos han manifestado su interés en llevar a cabo el ejercicio de su derecho de opción a compra.

VII. GESTIÓN INMUEBLES DE USO DISTINTO A VIVIENDA.

Durante el ejercicio 2017 se han **aprobado diversas medidas** con el objetivo de favorecer la comercialización de los locales, oficinas, talleres y plazas de aparcamiento.

- Modificación condiciones comercialización garajes Campo de los Mártires, Porvenir y Parque Arte Sacro con motivo de la celebración de la feria inmobiliaria.
- Modificación condiciones comercialización locales La Calzada.

- **Gestión de locales comerciales:**
  - **Locales alquilados**: se han realizado un total de 29 contratos de alquiler durante el ejercicio 2017 en distintas zonas de la ciudad (9 en San Jerónimo, 4 en Pino Montano, 3 en Induyco, 3 en Bermejales, 1 en Uralita y 9 en Sevilla Este).
  - **Locales escriturados**: se han escriturado 8 locales comerciales: 1 en Palmete, 2 en Pino Montano, 1 en Uralita, 3 en Sevilla Este y 1 en Nuevo Amate.
- **Gestión de plazas de aparcamientos no vinculados a viviendas:**
  - **Plazas de aparcamiento para vehículos escrituradas:** se han escriturado 25 plazas de aparcamiento para vehículos en 2017.
  - **Plazas de aparcamiento para vehículos alquiladas:** se han realizado un total de 36 contratos de alquiler de garajes (Porvenir, Mendigorría, San Jerónimo, Campo de los Mártires, Palmete, Los Carteros y Bermejales).
  - **Plazas de aparcamiento para motocicletas alquiladas:** se han realizado 3 contratos de alquiler en la promoción de Mendigorría y 1 en Bermejales.
- **Gestión de talleres:**
  - **Talleres alquilados:** se han firmado 5 contratos de alquiler.
  - **Plazas de aparcamiento alquiladas:** durante el ejercicio 2017 se han firmado 3 contratos de alquiler.
  - **Talleres escriturados:** se han escriturado 4 talleres.
  - **Plazas de aparcamiento escrituradas:** se han escriturado 5 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 el contrato se firmó el 8 de febrero de 2017. A finales de 2017 en dicha parcela había implantado dos negocios de hostelería.
  - En sesión del Consejo de Administración de EMVISESA, de fecha 18 de mayo de 2017, se acordó enajenar, por título de permuta, mediante procedimiento de libre concurrencia, la parcela de propiedad de la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A., de uso residencial libre, sita en el **Avda. Ramón Carande, número 3-B, en Sevilla**, por la plena propiedad de inmuebles construidos, suelos y solares, dentro del término municipal de Sevilla, aprobándose el Pliego de Condiciones Administrativas por el que se regiría el procedimiento de contratación.

La parcela valorada en 7 millones de euros y el planeamiento permite construir un máximo de 68 viviendas, por lo que EMVISESA ha puesto en marcha este innovador y complejo proceso de permuta para cambiarla por un paquete compuesto de **suelos** para la promoción de viviendas, **pisos construidos**, así como **financiación** para **continuar poniendo viviendas a disposición de quienes las necesitan en el menor lapso de tiempo posible**.

El objetivo de esta operación de permuta es que la suma de las viviendas obtenidas por esta triple vía permita **incrementar el parque público de viviendas en más de cuatrocientas, multiplicando por seis el número de viviendas que autoriza el planeamiento en la parcela de Ramón Carande**. Además, al estar parte de estas 400 viviendas ya terminadas, **EMVISESA** dispondría de un buen número de viviendas de manera **inmediata**.

Al proceso de licitación han concurrido cinco empresas, encontrándonos actualmente en fase de valoración de las ofertas y emisión de los correspondientes informes como fase previa a la adjudicación de la oferta más ventajosa.

- La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de fecha 20 de noviembre de 2017, aprobó los términos del **contrato de arrendamiento del edificio sito en c/ Bilbao, nº 4**, para albergar las oficinas del Área Económica del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, firmado el día de 10 de noviembre de 2017.

- Mediante acuerdo del Consejo de Administración de EMVISESA, de fecha 23 de octubre de 2017, se aprobó **la Estrategia de Ampliación Urgente del Parque Público de Viviendas,** su desarrollo va a permitir dar respuesta a la demanda de vivienda y necesidades habitacionales de los ciudadanos de Sevilla. En este sentido y para dar cumplimiento al programa de viviendas de nueva construcción y rehabilitación de edificios municipales se solicitó a la Gerencia de Urbanismo, con fecha 19 de diciembre de 2017, la cesión gratuita a favor de EMVISESA de los siguientes suelos e inmuebles:

  1. Parcela 6.2 del SUS-DBP-07 "Pítamo Sur"
  2. Parcela E2 de la UE-2 del API-DBP-01 "Cuartel Su Eminencia"
  3. Parcela SB-1 del ATA-DM-01 "León XIII
  4. Parcela situada en la Avenida San Juan de la Salle nº 5
  5. Parcela RP-1 del SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario"
  6. Parcela RP1 API-DE-03 (antiguo SUNP-TO-2) "Torreblanca Sur"
  7. Parcela RP2 API-DE-03 (antiguo SUNP-TO-2) "Torreblanca Sur
  8. Parcela PUR-4ª del PERI-NO4-Cisneo alto
  9. Parcela 7 del SUS-DBP-07 "Pítamo Sur"
  10. Edificio situado en la calle Juan de Oñate, 12. "Villa Encarnita"

- Del mismo modo, y en ejecución del **Programa de rehabilitación de edificios municipales**, la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA, en sesión de fecha 29 de diciembre de 2017, acordó solicitar formalmente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla la concesión demanial del edificio sito en calle Mendoza Ríos 24-26 y García Ramos 23-25, para su integración en el Parque Público de Vivienda, por un plazo de 75 años.

- **Permuta con el Ayuntamiento de Sevilla:**

  El 20 de julio de 2017 se firmó documento administrativo de permuta entre el Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA por el que se intercambiaban una serie de inmuebles.

  Inmuebles de EMVISESA que pasaban a Patrimonio del Ayuntamiento:

  1. Talleres 41, 43 y 44 del Parque Arte Sacro.
  2. Local en Ronda de Capuchinos.

  Inmuebles de Patrimonio del Ayuntamiento que pasan a EMVISESA:

  1. Talleres 13, 14 y 15 del Parque Arte Sacro.
  2. 6 locales comerciales en la calle Telegrafistas.
  3. 10 plazas de aparcamiento en las calles Valija y Mensajeros.
  4. Vivienda unifamiliar en calle Pedro de Madrid.

VIII. PLAN DE EMPLEO DE LOCALES.

1. ACTUACIONES.

1.1 ADJUDICACIÓN LOCALES.

Únicamente para el ejercicio 2017 quedaba pendiente de firmarse el contrato de arrendamiento para uno de los proyectos, el TALLER NJOYAT

1.2 CONTRATACIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN.

Hasta la fecha, de los 16 proyectos presentados en la Gerencia de Urbanismo, ha finalizado el proceso de licitación de las obras de 12 de ellos, agrupados de tres en tres en cuatro licitaciones:

- EMVI/2016/0081/01: contrato firmado en fecha 15 de marzo de 2017 con la entidad Actuaciones Integrales Doble G, S.L.
- EMVI/2016/0082/01: contrato firmado en fecha 15 de marzo de 2017 con la entidad Actuaciones Integrales Doble G, S.L.
- EMVI/2016/0016/01: contrato firmado en fecha 28 de junio de 2017 con la entidad Ingeniería de la Construcción Cordobesa, S.L.
- EMVI/2016/0028/01): contrato firmado en fecha 8 de septiembre de 2017 con la entidad PRAES Desarrollo de Proyectos, S.L.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

OM5781688

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

Informe de Gestión

EMVI/2016/0081/01:

Identificación	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	ACLARACIONES ACTIVIDAD	OBRAS	ACTIVIDAD	SITUACION	REF CATASTRAL	SUP. CONSTRUIDA (M2)	PRESUPUESTO LICITACION
LOCAL 1	INFORMÁTICA, TELECOMUNICACIONES Y OFIMÁTICA	COMERCIO Y REPARACIONES	DR	DR	C/ FACTORES, 18. PARCELA A-5 SUP-PM-4. LOCAL 2A	5658901TG3455N0027YL	93 86	36 773,21
LOCAL 2	ATENCION A LA POBLACIÓN INFANTO-JUVENIL CON DIFICULTADES EN EL DESARROLLO	ASISTENCIAL	L por actividad	LICENCIA	C/ CARLOS GARCIA OVIEDO, 14. ACC-A LOCAL 3A	I 8008201TG3480N0017FI	100 48	48 071 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	6174101TG3367S0072Z	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 ATENCION INFANTIL TEMPRANA PARA NIÑOS AUTISTAS	SE ENTIENDE COMO CENTRO ASISTENCIAL	L por actividad	LICENCIA	C/ PROF FAUST GUTIERREZ ALVIZ, 6. LOCAL D8. MANZANA MA-2.2	2138301TG4423N0118KT	110,42	47.673,16
LOCAL 2	COACHING	ASIMILABLE A SERVICIOS PERSONALES	DR	DR	C/ PERIDOSTA JUAN TRIBUNA, 5 ACC. B. LOCAL E5	I 2138301TG4423N0119LY	110,42	40.802,16
LOCAL 3	ESCUELA DE KÁRATE	-	DR	DR	C/ PERIDOSTA JUAN TRIBUNA, 10 ACC. B LOCAL 1	I 2139501TG4423N0008LH	123,8	52.623,28

(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 Traviesa, parcela A6, Local 10, Sevilla	53,1	23.364,69
LOCAL 2	A.1.9 PEQUEÑA INDUSTRIA NO ALIMENTARIA	Calle Faustino Gutiérrez Alviz 11, Local 1, Sevilla.	147,32	56349,24
LOCAL 3	C.3. OFICINAS DE GESTION ADMINISTRATIVA SIN ACCESO DE PÚBLICO	Calle Traviesa, 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

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

Informe de Gestión

(EMVI/2017/0028/01)

NOMBRE PROYECTO	ORDA ANEXO VI: CLASIFICACION DE ACTIVIDAD	ELECCION FINAL	SITUACION	M2 CONSTRUIDOS	PRESUPUESTO LICITACIÓN (€)
LOCAL 1	A.6 1.6. ACTIVIDAD EN EL SECTOR DE INTERNET, MULTIMEDIA, EDITORIAL Y AUDIOVISUAL	111/40230	C/ AUSTRIA, 11, PORTAL 9 LOCAL C	64,32	31.636,84
LOCAL 2	J.5. SERVICIOS PERSONALES GENERICOS K.20. CENTRO SOCIAL POLIVALENTE	97/40050	C/ MENDIGORRIA 7A LOCAL 5	53,8	23.147,44
LOCAL 3	J.5. SERVICIOS PERSONALES GENERICOS L.2.6. ESTABLECIMIENTO SANITARIO	122/40010	C/ PROF HELIODORO SANCHEZ COR. 1. ESC: B, LOCAL 1	55,2	36.098,00

1.3 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTIVIDADES AL RESTO DE LOCALES COMERCIALES.

En lo que respecta a los últimos 4 locales, cuyas obras de adecuación se encuentran licitadas bajo el expediente número (EMVI/2017/0046/01), dicho procedimiento de licitación se encuentra en su fase final, comenzado las obras próximamente y un plazo de ejecución de 56 días naturales.

NOMBRE PROYECTO	LOCAL	m2 const	PRESUPUESTO LICITACIÓN
ASOCIACION LA SANDALIA	Barreduela Clavijo (Mendigorría)	140,85	60.058,21
SCAPARTE. EL ARTE DEL OCIO SL	Calle Santa Clara (Mendigorría)	342,31	137.273,05
CENTRO PASOS	A-6 San Jerónimo-Alamillo	145,23	54.904,18
TALLER NJOYAT	Induyco	72,78	42.847,87

1.4 ENTREGA DE LOCALES.

En el ejercicio 2017 se ha procedido a la entrega de 12 de los 16 locales quedando pendiente el resto para el ejercicio 2018. Las entregas han sido las siguientes:

- 13 de junio de 2017: 1 local en Bermejales, 1 en Nuevo Amate, 1 en San Jerónimo y 3 en Sevilla Este.
- 25 de septiembre de 2017: 1 en Sevilla Este y 2 en San Jerónimo.
- 22 de noviembre de 2017: 1 local en Bermejales, 1 en Mendigorría y 1 en Sevilla Este.

Este Plan de empleo de Locales ha permitido la creación de 78 puestos de trabajo. Se estima que las distintas actividades que se están poniendo en marcha en los locales crearán 60 empleos, mientras que las contrataciones realizadas para las obras de adecuación ascendieron a 18 puestos de trabajo. Dichas contrataciones se licitaron con pliegos de cláusulas sociales y con la petición de inclusión en ellos de desempleados del barrio en el que se ubican las actuaciones.

IX. PLAN DE EMPLEO VIVIENDAS 2015.

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.

1. 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 han estado 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.

Estas actuaciones se han desarrollado en los siguientes expedientes de contratación:

- **Expediente EMVI/2016/0064/01**: Obras de adecuación en 13 viviendas en diversas zonas de la ciudad y zonas comunes de 3 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 €.

  Las 13 viviendas en las que se ha actuado son: C/ Agricultores 4, C/ Corral de la Encarnación 8, C/ Parque Sierra Norte 1, C/ Pintor Carlos Santisteban 6, C/ Tintoreras 6, C/ Esparteros 5, C/ Corral de las Maravillas 5, C/ Corral de la Encarnación 9, C/ Gorrión 30, C/ Corral del Moro 8, C/ Corral de los Olmos 12, C/ Moiles 4 y C/ Doctor Nieto Barrera 1

  Al no ser posible técnicamente en condiciones de eficiencia las actuaciones en las manzana 105, 106 y 107 de Pino Montano será necesario licitar la reparación de los patios, completos de cada una de las promociones.

- **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 €.

  Los Registros para las instalaciones en zonas comunes deben garantizar una Resistencia al fuego durante 60 minutos, en cumplimiento de la Norma NBE-CPI-96, que es la normativa vigente en el momento en que se redactó el Proyecto de Ejecución. Ello ha supuesto una modificación al contrato inicial de 5.403,32 € IVA Excluido, suponiendo el 5,56 % sobre el Presupuesto de Adjudicación, que asciende por tanto a la cantidad de 102.581,44 € IVA Excluido.

- **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.

  La empresa constructora solicita la cantidad de 8.536,60 € IVA no incluido en concepto de liquidación de las obras que no estando contempladas en el documento técnico de la licitación, si han sido ejecutadas en obra. Actualmente se está informando por parte del técnico responsable del contrato acerca de la procedencia de la liquidación y valoración de la misma.

- **Expediente EMVI/2017/23/01:** Reparaciones de la **vivienda de la C/ Pinsapo** y **C/ Pintores.** La ejecución de las obras de ambas viviendas se licitó por 42.374,93 € (IVA no incluido). Fue adjudicado a la empresa AGYS por importe de 38.137,47 euros.

  Las obras se han desarrollado conforme a la documentación técnica establecida en la licitación del contrato añadiendo una serie de nuevas unidades y que han sido realizadas en las obras durante su ejecución.

  Asimismo se han realizado una serie de ajustes de escasa importancia en obra eliminando algunas unidades que una vez comenzadas las obras, se comprueba que no son necesarias y cuyo saldo negativo compensa las nuevas unidades antes referidas.

X. NUEVAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS

1. FASE DE ESTUDIO

- **PARCELA TORREBLANCA C/Escapulario :** 59 viviendas
- **PARCELA 6.2 DEL SECTOR SUS-DBP-07 "PÍTAMO SUR":** 31 viviendas
- **PARCELA 7 DEL SECTOR SUS-DBP-07 "PÍTAMO SUR":** 125 viviendas
- **PARCELA E2 DE LA UE-2 DEL SECTOR API-DBP-01 "CUARTEL SU EMINENCIA":** 24 viviendas.
- **PARCELA SB-1 DEL ATA-DM-01 "LEÓN XIII":** 6 viviendas
- **PARCELA SITUADA EN AVENIDA SAN JUAN DE LA SALLE Nº 5:** 4 viviendas.
- **PARCELA RP-1 DEL SECTOR SUS-DE-09 "HACIENDA EL ROSARIO":** 14 viviendas.
- **EDIFICIO SITUADO EN CALLE JUAN DE OÑATE, 12. "VILLA ENCARNITA":** 5 alojamientos
- **EDIFICIO SITUADO EN CALLE GARCÍA RAMOS, 23:** 21 alojamientos.
- **PARCELA RP-1 DEL API-DE-03 (ANTIGUO SUNP-TO-2) "TORREBLANCA SUR":** 14 viviendas.
- **PARCELA RP-2 DEL API-DE-03 (ANTIGUO SUNP-TO-2) "TORREBLANCA SUR":** 14 viviendas.
- **PARCELA PUR-4A DEL PERI-NO4-CISNEO ALTO:** 83 viviendas.

2. **FASE DE PROYECTO**

   2.1) EN VENTA: 1 promoción

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

3. **FASE DE EJECUCION** (obra actualmente parada por litigio con la empresa constructora).

   3.1) EN VENTA: 1 promoción

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

XI. ENCARGOS A EMVISESA Y OTRAS OBRAS

- **REHABILITACION NAVES DE RENFE**

  La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de fecha 29 de diciembre de 2017, aprobó el encargo a EMVISESA, como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sevilla, de la realización parcial de los trabajos necesarios para la **rehabilitación de las Naves de RENFE**, edificio catalogado como patrimonio industrial en el barrio de San Jerónimo, y de los espacios libres que ocupa la parcela, en desarrollo de la línea de actuación LA7 dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla, en el marco de la Estrategia DUSI.

  Servicios a realizar directamente por EMVISESA dentro del encargo, como medio propio del Ayuntamiento:

  - Redacción del anteproyecto.
  - Proyecto Básico.
  - Proyecto de Ejecución
  - Dirección de las obras
  - Dirección de ejecución de las obras.
  - Responsable de la totalidad de los contratos que se realicen, incluido el contrato de obras a contratar por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

- **ACTUACIONES EN LOS MERCADOS DE ABASTO DE FERIA, ARENAL Y TIRO DE LINEA**

  La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de fecha 29 de diciembre de 2017, aprobó el encargo a EMVISESA, como medio propio municipal, los trabajos de redacción de los Proyectos de obra para mejora y reforma de los **Mercados de Abasto de Feria, Arenal y Tiro de Línea**, así como la emisión de los informes técnicos que procedan, redacción del Estudio y coordinación de Seguridad y Salud, y la posterior Dirección Facultativa de las obras, una vez adjudicadas por el Área de Economía, Comercio y Relaciones Institucionales del Ayuntamiento de Sevilla.

  Servicios a realizar directamente por EMVISESA dentro del encargo, como medio propio del Ayuntamiento:

  - Redacción del proyecto técnico.
  - Redacción del Estudio de Seguridad y Salud.
  - Dirección de las obras.

- Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras.
- Responsable de la totalidad de los contratos que se realicen, incluido el contrato de obras a contratar por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

Aunque aún no se ha aprobado, sí que está previsto un encargo a favor de EMVISESA en los mismos términos anteriores, pero referida a los mercados de Pino Montano y la Candelaria.

- **ACTUACIÓN EN EL SECTOR GUADAIRA SUR SEVILLA.**

El PGOU delimita este ámbito como un Área de Reforma Interior, y establece para su desarrollo como objetivos la transformación urbanística de un asentamiento marginal de viviendas unifamiliares, en gran parte ya deshabitadas e incoherentes con la estructura urbana del sector en tipología, rasantes y proximidad del cauce antiguo del Guadaira, como área de oportunidad para regenerar el frente urbano de la Avda. de La Palmera, sustituyéndose por edificación abierta, que configure una mejor imagen urbana ampliando asimismo los espacios libres en el entorno de La Palmera y del Guadaira.

En este contexto, EMVISESA compró, dos viviendas en la c/ Denia 3 y en la c/ Azuaga 9 en un estado de conservación muy deficiente y con una construcción que no cumple la función de habitabilidad. Al acabarse la vida útil de estos edificios, ya no cumplen la función para la que fueron creados y se ha procedido a su demolición.

- **OFICINA DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LOS CIUDADANOS SOBRE REHABILITACIÓN, ACCESIBILIDAD Y MEJORA ENERGÉTICA**

El Ayuntamiento de Sevilla, a través de EMVISESA, ha suscrito con la Asociación Nacional de Empresas de Rehabilitación y Reforma (ANERR) un convenio de colaboración para la puesta en marcha de una oficina de información y asesoramiento a los ciudadanos sobre rehabilitación, accesibilidad y mejora energética en las viviendas.

- **OBRAS DE ADECUACION DEL EDIFICIO DE ARTE SACRO**

En 2017 se han acometido las obras de reforma y adecuación del Edificio 9 del Parque empresarial Arte Sacro, para albergar la nueva sede de EMVISESA con unas instalaciones más modernas, eficientes y accesibles en el Parque Empresarial Arte Sacro. De esta forma se ha dejado atrás la oficina de la c/ Bilbao nº 4 que ha sido nuestra sede social durante 20 años. Las obras fueron adjudicadas a la mercantil INEGCOM, Gestión e Ingeniería, S.L. con un presupuesto de de 604.511,14 euros.

- **OBRAS DE ADECUACION DEL EDIFICIO DE C/BILBAO**

Tras el desalojo de la antigua sede de EMVISESA de la C/ Bilbao nº 4 para ubicarse en el edificio 9 del Parque Empresarial, fue necesario acometer la ejecución de unas obras de escasa entidad en dicho edificio de forma que se adecúe a las necesidades a las que se va a destinar el edificio de uso oficina. Las obras fueron adjudicadas a la empresa AGYS, S.L por un importe de a 47.026,31 euros, recepcionándose el edificio el 4 de diciembre de 2017.

XII. TRABAJOS DE GESTION DE GARANTIAS Y MANTENIMIENTO TECNICO

1. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PARA JOVENES

- En 2017 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 2017 ha ascendido a 317.903,99 €.

		Mantenimiento No periódico	Mantenimientos Periódicos	Total General
Promociones	Denominación	Costes	Costes	Costes
702	Manz. C-4 S.Jerónimo, 68 vvdas.	5.545,67	7.378,72	12.924,39
705	MODECAR Torreblanca 52 vvdas.	684,42	12.147,77	12.832,19
712	Nuevo Amate, 220 vvdas.	9.765,31	23.795,87	33.561,18
715	Manz. 105 SUP PM-6 86 vvdas.	6.785,93	12.192,16	19.978,09
716	Manz. 106 SUP PM-6 86 vvdas.	8.255,10	14.846,87	23.101,97
717	Manz. 107 SUP PM-6 86 vvdas.	2.299,80	17.756,79	20.056,59
718	Manz. 108 SUP PM-6 86 vvdas.	4.881,02	17.127,45	22.008,47
719	Manz. P-6 SUP PM-6 200 vvdas.	14.738,41	10.702,96	25.441,37
722	Manz. M.C-1.2 SUNP AE-1, 225 vvdas.	8.989,40	17.479,38	26.468,78
723	Manz. M.A-3.1 SUNP AE-1, 225 vvdas.	2.970,84	9.914,04	12.884,88
724	S-3 y S-6 Torrelaguna 95 vvdas.	7.631,38	15.504,85	23.136,23
725	RUE-32	945,37	5.420,51	6.365,88
726	Avda. Andalucía 66 vvdas.	487,17	3.283,03	3.770,20
727	Albérchigo, 52 vvdas.	1.050,13	6.411,07	7.461,20
737	Manz. A-1 S.Jerónimo, 183 vvdas.	10.251,80	18.868,59	29.120,39
739	San Luis,70 25 vvdas.	3.310,67	3.616,51	6.927,18
762	Cros Pirotecnia, 218 vvdas.	12.296,87	11.948,36	24.245,23
795	Manz. O-2 SUP PM-2. 80 vvdas.	2.386,22	6.233,55	8.619,77
Total General		103.275,51	214.628,48	317.903,99

- Por otra parte, se han efectuado **inspecciones técnicas, informes sobre el estado existente, estudio de patologías y contratación de empresas constructoras, así como el seguimiento de los trabajos de adecuación para la nueva adjudicación de 83 viviendas del parque de alquiler** que han sido objeto de renuncia por parte de sus inquilinos.

  El coste contabilizado en 2017 por las actuaciones de adecuación de viviendas renunciadas o recuperadas, tanto en promociones en VENTA como en ALQUILER, asciende a 188.921,17 €.

- Asimismo, se ha coordinado con la empresa VPS, la instalación y retirada de protecciones en los vanos y puertas de las viviendas libres para evitar su ocupación, ascendiendo a 120 pantallas y 181 puertas durante el periodo 2017, siendo 178.231,95 € su importe contabilizado.

- Se han efectuado inspecciones técnicas a viviendas no propiedad de nuestra empresa, cedidas por entidades bancarias o particulares, redactando sus respectivos informes sobre su estado y valorando las actuaciones precisas con objeto de dictaminar su aptitud para incluirlas dentro de los distintos programas de captación de viviendas, que se detallan a continuación:

PROCEDENCIA	Nº VIVIENDAS
Bancos	27
Captación	5
Permutas	4

2. OTRAS ACTUACIONES

- Informe sobre estado actual, patologías y actuaciones precisas en interior de talleres y cubiertas pertenecientes al Parque Empresarial Arte Sacro, coordinando sus reparaciones.
- **Mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de las oficinas de EMVISESA, sitas en C/ Bilbao, Avda. de San Jerónimo, Archivos y almacenes generales de Torreblanca,** consistentes en mantenimiento de aire acondicionado, centro de transformación, grupo de presión de agua sanitaria, fontanería, electricidad baja tensión (alumbrado y cuadros de maniobra), extractores, seguridad, ascensores de C/ Bilbao y mobiliario.
- Se han efectuado visitas de inspección a los Solares Cros Proindiviso, Nuevo Amate, Sol, La María, así como R-1 y R-2 de Sevilla Este, comprobando el estado de los mismos y coordinación de las tareas de limpieza, tratamiento herbicida y reparación de su vallado perimetral.
- Certificaciones Energéticas de la totalidad de las viviendas transmitidas en Régimen de Venta durante 2017.
- Seguimiento de los contratos suscrito por la CEMS, relativos al mantenimiento de los **Sistemas de de Seguridad con ET Seguridad, Seguros y Suministro de combustible.**
- Control de partes de siniestros aperturados ante las **Compañías aseguradoras**, tanto en viviendas como en zonas comunes, previa visita por parte de nuestros técnicos para la redacción de informe y aporte de presupuestos de reparación, así como seguimiento hasta la conformidad por parte de los usuarios afectados.
- Contratación de suministros de electricidad, agua, gas y líneas telefónicas, así como posterior seguimiento de 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.

XIII. CORPORACIÓN DE EMPRESAS MUNICIPALES (CEMS)

En proceso de Clasificación/Adjudicación de contratos:

- Contratación común del **Servicio de reparto de envíos y notificaciones** de las sociedades mercantiles locales integrantes de la CEMS.

Formalización de contratos:

- **Programa de Seguros de la CEMS** y de las sociedades mercantiles que la integran. Esta contratación está dividida en lotes, de los cuales corresponden a EMVISESA el Lote 2 (D&O. Responsabilidad de Administradores y Altos Cargos); Lote 5 (Multirriesgo); Lote 7 (Responsabilidad Civil profesional). Adjudicatarios: lote 2 y lote 7: Aig Europe Limited, SUCURSAL EN ESPAÑA; lote 5: Allianz, Compañía de seguros y reaseguros S.A. Fecha de formalización: 18/07/2017
- Contratación común del **Suministro de nuevas licencias** SAP para dar soporte al suministro inmediato de información del IVA, así como del servicio de soporte de las mismas a las empresas que integran la CEMS. Adjudicatario: Informática el Corte Inglés, S.A. Fecha de formalización: 27/06/2017
- Contratación común del Servicio de soporte, **mantenimiento y nuevos desarrollos de la plataforma de administración electrónica para la CEMS** y las empresas miembros. Adjudicatario: Guadaltel, S.A. Fecha de formalización: 06/03/2017
- Contratación común del suministro de **nuevas licencias nominales SAP para usuarios de desarrollo**, así como de soporte de licencias de los productos SAP licenciados a la CEMS y a las empresas integrantes de la misma. Adjudicatario: Informática el Corte Inglés, S.A. Fecha de formalización: 27/03/2017
- Contratación común del **servicio de atención al ciudadano/cliente** (lote 1:010 y lote 2: PACS). Adjudicatarios: lote 1: Ayesa Advanced Technologies, S.A. y lote 2: Servicios Securitas, S.A. Fecha de formalización: lote 1: 09/01/2017 y lote 2: 20/03/2017
- Contratación común del **Servicio de soporte a usuarios y mantenimiento y técnica de Sistemas del Sistema de Información de Soporte y del Portal del Empleado** de la CEMS y de las empresas miembros. Adjudicatario: UTE AYESA ADVANCED TECHNOLOGIES, S.A y TECNOCOM, TELECOMUNICACIONES Y ENERGIA S.A. (UTE AYESA-TECNOCOM). Fecha de formalización: 09/03/2017
- Contratación común del **servicio de mediación y administración de los seguros** a contratar. Adjudicatario: Willis Iberia, Correduría de Seguros y Reaseguros, S.A. Fecha de formalización: 01/02/2017
- Contratación común del **Servicio de Consultoría Energética** de las empresas municipales que integran la CEMS. Adjudicatario: UTE Ingebau-Ion. Fecha de formalización: 27/09/2017
- Suministro de la **nueva versión del software de Comunicaciones Bancarias SAGE XRT Bussiness** Exchange para las empresas EMVISESA y EMASESA. Adjudicatario: Sage Spain S.L. Fecha de formalización: 18/07/2017
- **Mantenimiento de la plataforma de comunicaciones bancarias Sage XRT** Bussiness Exchange para la empresa EMVISESA y EMASESA. Adjudicatario: Sage Spain S.L. Fecha de formalización: 28/12/2017

- **Pólizas de seguros para la CEMS** y las sociedades locales mercantiles que la integran. Esta contratación está dividida en 5 lotes de los cuales corresponde a EMVISESA el lote 2 correspondiente a la póliza de responsabilidad Civil General Patrimonial. Adjudicatario: Zurich Insurance, P.L.C. Fecha de formalización: 26/12/2017

Prórroga de contratos:

- Contratación común de los **Servicios de Mensajería**. Adjudicatario: Servipaq SVQ, S.L.
- Contratación del **Suministro del material de oficina y papel** para la CEMS y las sociedades locales mercantiles que la integran. Adjudicatario: Lyreco España S.A.
- **Cesión de explotación de espacios publicitarios** en bienes muebles e inmuebles propiedad de las empresas integrantes de la CEMS. Adjudicatario: EXTERION MEDIA SPAIN, S.A. (se trata de un contrato excluido del ámbito de aplicación del TRLCSP).
- 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: Expertus Multiservicios del Sur, S.L.
- 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. (lote 2).
- 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.
- Contratación común del Servicio para el desarrollo de la **Red de Telecomunicaciones Metropolitana Hispalnet** para el Ayuntamiento de Sevilla, sus Organismos Autónomos y las empresas integrantes de la CEMS. Esta contratación se divide en seis lotes. Adjudicatarios: lote 1 (Infraestructuras): Accuntia; lote 2 (Internet): UTE Vodafone-Ono; lote 3 (Circuito de datos): UTE telefónica; lote 4 (Voz fija): UTE Vodafone-Ono; lote 5 (Servicio en movilidad): UTE Vodafone-Ono; lote 6 (Oficina técnica): Bael Ingeniería.
- Contratación común del **Servicio de Auditoría sobre el cumplimiento de la normativa de protección de datos de carácter personal** para la CEMS y las sociedades locales que la integran. Adjudicatario: Audidat Franquicia S.L.

XIV. ACTUACIONES FINANCIERAS Y OTRAS.

- El **período medio de pago** en 2017 se ha situado en 73 días. Próximamente se va a implantar un nuevo departamento de compras que va a llevar a cabo la centralización de las compras en EMVISESA. Ello va a requerir la implantación de un nuevo módulo de SAP que permita llevar a cabo dicha gestión, que agilizará el proceso de autorización de las facturas, lo que unido a una serie de cambios en los procesos internos repercutirá en la reducción del periodo medio de pago.

- **Aplicada la bonificación del 95% en el IBI de las viviendas protegidas en alquiler** de EMVISESA contemplada en el artículo 24 de las Ordenanza Fiscal de Medidas de Solidaridad Social, Impulso a la Actividad Económica, defensa del Medio Ambiente y fomento del Empleo.

- Con en fecha 29 de diciembre de 2017 se ha prorrogado la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Sevilla de medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica, defensa del medio ambiente y fomento que establecía **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.

- Durante el ejercicio 2017 no se han formalizado operaciones de préstamos. Tan solo **se han renovado las dos pólizas de crédito formalizadas en 2016**. En el caso de Bankinter la renovación fue tácita, mientras que la renovación de la cuenta de crédito de Caixabank hubo que formalizarla en una nueva póliza intervenida ante notario con fecha 19 de mayo de 2017. El límite de las mismas no ha variado, siendo de 3 millones de euros cada una de ellas. A 31 de diciembre de 2017 no se encontraban dispuestas.

XV. OTRAS ACTUACIONES.

- De conformidad con lo acordado en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de 24 de noviembre de 2015, y con el acuerdo del Consejo de Administración de EMVISESA en su sesión de 21 de marzo de 2016, por la que se aprueba el texto definitivo del "Plan Municipal para el acceso a una vivienda digna", se aprueba el 18 de mayo de 2017 la inclusión en este último de el "**Programa de mejora de la transparencia y fomento de la participación ciudadana**".

  El objetivo principal del Plan Municipal es establecer instrumentos y medidas para la gestión del derecho a la vivienda digna para todos los ciudadanos y ciudadanas, fomentando la transversalidad y coordinación con todos los interesados en las políticas de viviendas.

  Este programa se lleva a cabo con la creación de un **Comité Técnico Consultivo**, organizado en 5 Mesas Sectoriales según la temática a tratar en cada una de ellas. Además, se crea la Comisión especial de seguimiento de las ocupaciones irregulares. Las 5 mesas son las siguientes: **Mesa Social, Mesa Ciudadana, Mesa Asociativa, Mesa Profesional y Mesa Financiera**.

  Todas estas mesas, así como la citada Comisión, ha quedado constituida entre los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017.

- **Calidad**: Estando Certificados actualmente en Calidad según la norma UNE-EN ISO 9001, en su versión del año 2008, se da la circunstancia de que la misma se va actualizando periódicamente para adaptarse a las nuevas necesidades de las empresas que las utilizan, de este modo en septiembre de 2015 se activó la nueva y última versión de nuestra norma.

En septiembre del año 2018 caducarán todos los certificados existentes de la versión de 2008, por lo tanto, antes de dicha fecha hemos realizado la transición a dicha versión, para mantener nuestra certificación. Para ello, durante el año 2017, se convocó licitación para la que se convocaron a cinco empresas consultoras. Al final se presentaron cuatro, y de ellas salió elegida la firma NOVOTEC.

Durante el último trimestre de 2017, esta firma realizó la tarea efectiva de adaptación de nuestro Sistema de Gestión de la Calidad.

A finales del año 2017, se realizó por parte de la auditora externa Bureau Veritas, la auditoría verificadora de que habíamos migrado nuestro Sistema de la Calidad desde la versión 2008 a la versión 2015, siendo el resultado de la misma satisfactorio, con lo que podemos confirmar que ya nos hemos adaptado correctamente a la nueva versión, 2015, de nuestra norma de aplicación, la UNE-EN ISO 9001.

- En este año 2017 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.
- Constitución comunidad **Modecar**. El 13 de junio de 2017 se constituyó una nueva comunidad de arrendatarios en el edificio de 52 viviendas de Modecar en la plaza de Salvador Valverde (Torreblanca). Con el objetivo de dar un giro a la gestión que se estaba haciendo de este edificio, EMVISESA en la persona del jefe de Sección de Terciarios asumía la presidencia de la comunidad y se aprobaba la transferencia de una aportación de fondos a la citada comunidad con el fin de poder dotar de una serie de servicios a la comunidad que hasta la fecha carecía. Se trata de una comunidad con una problemática diferente al resto por lo que los avances que se están consiguiendo hasta la fecha son lentos pero continuados.
- **Jornada de puertas abiertas PEASS (18 de marzo de 2017).** EMVISESA con el objetivo de dar a conocer el Parque Empresarial Arte Sacro en Pino Montano (Sevilla) y dinamizar la comercialización de los últimos talleres disponibles llevo a cabo el día 18 de marzo de 2017 una Jornada de puertas abiertas. Para ello encargo la contratación de la organización de la misma a la empresa Code Eventos, S.L. (empresa encargada de la celebración de los eventos de Sevilla de Moda). Uno de los reclamos de las jornadas era la celebración de diferentes desfiles de Sevilla de Moda lo que se tradujo en una gran cantidad de público que visito el Parque.

El resultado de las jornadas fue un éxito debido al gran número de visitas que hubo y el gran interés que despertó en diferentes empresas y emprendedores el conocimiento del Parque.

- En 2017 se han celebrado diferentes actos para celebrar el **30º aniversario de EMVISESA**, destacando jornadas de ponencias y debates celebradas los días 5 y 6 de junio que contaron con algunos de los mayores expertos nacionales en vivienda protegida. Las Jornadas estuvieron compuestas por 10 mesas de debate, lideradas por un moderador y diferentes especialistas en materias como el cohousing, los Registros de Demandantes, los Big Data o el patrimonio municipal de suelo. Las Jornadas estuvieron abiertas a la participación de todos los ciudadanos interesados que, en un número superior a las 240 personas, se inscribieron fundamentalmente desde Sevilla y otras zonas de Andalucía, aunque también desde otros puntos de España, como Madrid o Sabadell.

  Asimismo, se llevó a cabo una exposición sobre EMVISESA abierta al público entre el **5 y el 18 de junio en la Sala Logia del Ayuntamiento de Sevilla.** Se llevaron a cabo también actividades con el personal de EMVISESA tales como charlas sobre el trabajo que desarrollan el Registro de Demandantes y la OMDV, concurso de fotografía y visita guiada por diferentes promociones de EMVISESA.

- Durante los días 3 y 4 de marzo 2017, se celebró en Sevilla, el Salón Inmobiliario denominado Welcome Home, donde EMVISESA participó informando sobre la venta y alquiler de locales comerciales, plazas de garaje, Arte Sacro, sobre el funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida para poder inscribirse en el mismo. Asimismo se tuvo acceso al Informe Semestral de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda y se pusieron realizar consultas a los técnicos de la OMDV allí desplazados, quienes asesoraron sobre cualquier cuestión relacionada con necesidad de vivienda o riesgo de pérdida de la misma.

XVI. ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES OCURRIDOS TRAS EL CIERRE DEL EJERCICIO

1. ENCARGO GESTIÓN 62 VIVIENDAS DE PAJARITOS

La Junta de Gobierno local de la ciudad de Sevilla reunida en sesión de 26 de febrero de 2018 ha aprobado encargar a EMVISESA la gestión de 62 viviendas construidas en el área de Tres Barrios-barriada Amate-Barriada Nazaret y aparcamiento bajo rasante, tanto si se ocupan por las unidades familiares afectadas por el plan de renovación urbana de "los Pajaritos" con el retorno a estas viviendas, como si deciden no retornar y quedarse en las viviendas propiedad de EMVISESA.

El encargo tendrá una duración de 4 años, estimándose la retribución del encargo en 185.099,76 euros anuales.

2. CONCESIÓN DEMANIAL INMUEBLE GARCÍA RAMOS

El Teniente Alcalde Delegado de Hacienda y Administración Pública acordó el 15 de febrero de 2018 otorgar una concesión demanial a favor de EMVISESA sobre el inmueble con fachada en las calles Mendoza Ríos 24-29 y García Ramos 23-25 para su integración en el parque Público de Vivienda de EMVISESA, como actuación de Rehabilitación incardinada dentro de la Estrategia de Ampliación del Parque Público de Viviendas, aprobada mediante acuerdo del Consejo de Administración de EMVISESA de fecha de 23 de octubre de 2017.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

OM5781701

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 2017, 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 5781604 al 5781701, ambos inclusive, de la serie OM, 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 5781702 al 5781799, ambos inclusive, de la serie OM, Clase 8ª de 0,03 céntimos de euro cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, 9 de marzo de 2018

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

D. Juan Carlos Ruiz Galindo

D. José Ignacio Aguilar García

Dª. María del Mar Sánchez Estrella

D. Patricio León Roca