



# CUENTAS ANUALES

## 2018



**Amparo González Palma**, Secretaria de la Junta General y del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal “**Suelo y Vivienda de Lucena, S.A.**”, con C.I.F. A-14381800 y con domicilio en Lucena (Córdoba), en Plaza de Archidona nº 1, 2ª Planta.

#### **CERTIFICO:**

**Primero.-** Que en fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve esta sociedad celebró Junta General Ordinaria, constituida por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento que, de conformidad con el art. 92-1º del Decreto de 17 de junio de 1.955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, fue convocada con sujeción a los artículos 77 y siguientes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, figurando como punto primero del orden del día el del siguiente tenor: <<Censura de la gestión social: aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y memoria de gestión correspondientes al ejercicio 2018; así como distribución de resultados >>. Asistieron a esta sesión de la Junta General veinte de los veintidós miembros que la componen. No asistió el concejal del Grupo PSOE-A, D. Francisco Adame Quero. El acuerdo recogido en el presente certificado fue adoptado por mayoría: doce votos a favor (Grupos PSOE-A, C’s, IU-LV-CA), uno en contra (D. Vicente Dalda García-Taheño, concejal no adscrito) y siete abstenciones (Grupo PP).

**Segundo.-** Que, al tratar el referido punto, se adoptó el acuerdo que literalmente se transcribe:

El artículo 12 de los Estatutos de la Sociedad Municipal Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. dispone que la Junta General Ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior, resolver sobre la aplicación del resultado, y aprobar los programas de actuación del ejercicio.

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A., en sesión celebrada el pasado 13 de mayo, aprobó la formulación de las cuentas anuales y memoria de gestión correspondientes al ejercicio 2018, así como la propuesta de distribución de resultados, para su presentación a la Junta General.

Los grupos políticos representados en esta Junta General han tenido conocimiento previo, a través de sus portavoces, de los siguientes documentos:

Anexo I: cuenta de pérdidas y ganancias, balance de situación, estado de cambios en el patrimonio neto, memoria abreviada.

Por el Sr. Presidente se presenta el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, memoria abreviada, resultado del ejercicio, y propuesta del Consejo de Administración sobre aplicación del resultado.

La propuesta de aplicación del resultado formulada por el Sr. Presidente es la siguiente:

El resultado del ejercicio arroja unos beneficios de 104.156,83 euros.

Base de reparto:	
Beneficio (+)/Pérdida	+104.156,83 €
Remanente	

Distribución (aplicación):

A compensar pérdidas de ejercicios anteriores	2.139,40 €
A pérdidas ejercicio anterior	56.016,63 €
A reserva legal	10.415,68 €
A reservas voluntarias	35.585,12 €

Toma la palabra D<sup>a</sup>. María de la O Redondo Calvillo para solicitar le sean aclaradas las siguientes cuestiones:

1<sup>a</sup>.- ¿Por qué en la memoria se contempla la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda y no se refleja el préstamo del Ayuntamiento?

2<sup>a</sup>.- En cuanto a la variación de existencias de productos terminados, ¿en base a qué el valor de contabilización es mayor que el valor de mercado?

3<sup>a</sup>.- ¿Son todos los contratos de arrendamiento de vivienda con opción a compra para así rebajar el coste del mantenimiento?

Interviene D<sup>a</sup>. Araceli Bergillos Aguilera para responder que la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda no está concedida, es un crédito pendiente. Los 20.000 euros aportados por el Ayuntamiento no son un préstamo. Si no se concediese la subvención se devolvería la aportación. El importe está reservado como tesorería. En el caso de que se denegase esa subvención se devolvería al Ayuntamiento. Se trata de una mayor aportación, no de un préstamo.

Continúa D<sup>a</sup>. Araceli Bergillos explicando que, en lo que se refiere a la variación de existencias, el valor contable no es el precio de venta, sino que es el mayor entre el precio de compra y el coste de fabricación. El mayor o menor valor de venta se recoge como beneficio o pérdida, y la valoración de existencias se ajusta a la auditoría realizada.

D<sup>a</sup>. María de la O Redondo Calvillo opina que una depreciación no puede ser considerada como variación. Concluye la Sra. Redondo Calvillo afirmando que no hay una variación de existencias, sino una depreciación del valor.

Por último, D<sup>a</sup>. Araceli Bergillos Aguilera apunta que el Consejo de Administración de la empresa acuerda qué viviendas se destinan a alquiler con opción a compra, pero no que contabilicen de una forma u otra. En la actualidad, los contratos de arrendamiento de vivienda con opción a compra son los formalizados en las promociones situadas en Avda. Joan Margarit y El Zarpazo.

En este punto D. Vicente Dalda García- Taheño exige al Sr. Presidente que, si la sesión de la Junta General no es pública, haga desalojar la sala.

El Sr. Presidente pide a las personas congregadas en el Salón de Plenos que abandonen el mismo.

A continuación, la Junta General aprueba, con doce votos a favor de los miembros de los Grupos PSOE-A, IU-LV-CA y C's, un voto en contra del concejal no adscrito D. Vicente Dalda García Taheño y siete abstenciones de los miembros del Grupo PP, las cuentas del ejercicio 2018, así como la propuesta del Consejo de Administración sobre la aplicación del resultado.

Seguidamente, D. Vicente Dalda García-Taheño manifiesta que vota en contra de la aprobación de las cuentas del ejercicio 2018 por carecer de informe de auditoría, porque no presentan la situación de la empresa y por no estar las operaciones vinculadas debidamente contempladas.

Asimismo, D. Vicente Dalda García-Taheño advierte que se reserva los derechos que le pudiesen corresponder.

**Tercero.-** Que, según obra en el libro de actas de la Secretaría de mi cargo, el acta de la que se extrae el acuerdo incorporado al segundo antecedente de este certificado fue aprobada, por unanimidad, por el Sr. Presidente, D. Juan Pérez Guerrero, y la Sra. Interventora D<sup>a</sup> María de la O Redondo Calvillo, el día siete de junio de 2019, en cumplimiento de lo acordado en la sesión celebrada por la Junta General el día veintiocho de mayo de 2019.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente con el visto bueno del Presidente, en Lucena a diez de junio de dos mil diecinueve.

vº Bº  
EL PRESIDENTE

Juan Pérez Guerrero

LA SECRETARIA

Amparo González Palma



# CUENTA DE PERDIDAS y GANANCIAS

Empresa 0018

SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2018

Fecha 13-05-19

Condiciones PERIODO : 01-01-18 / 31-12-18; PERIODO N-1 : 01-01-17 / 31-12-17

EMPRESA N-1 : 0017 - SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2017

	EJERCICIO 18	EJERCICIO 17
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios	491.158,75	269.430,89
a) Ventas	196.862,98	28.438,02
b) Prestaciones de servicios	294.295,77	240.992,87
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-295.812,30	-40.689,43
5. Otros ingresos de explotación	277.812,69	197.022,60
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	15.006,57	16.337,25
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	262.806,12	180.685,35
6. Gastos de personal	-107.860,53	-105.764,03
a) Sueldos, salarios y asimilados	-80.189,54	-78.231,99
b) Cargas sociales	-27.670,99	-27.532,04
7. Otros gastos de explotación	-146.812,69	-193.663,95
a) Servicios exteriores	-90.679,68	-121.195,74
b) Tributos	-38.254,93	-53.465,60
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-17.878,08	-19.002,61
8. Amortización del inmovilizado	-55.867,31	-56.432,49
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	54.706,55	30.986,44
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	-51.195,87
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	-51.195,87
13. Otros resultados	6.022,15	-17.490,56
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 )</b>	<b>223.347,31</b>	<b>32.203,60</b>
14. Ingresos financieros	639,00	5,97
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	639,00	5,97
b2) En terceros	639,00	5,97
15. Gastos financieros	-114.403,95	-88.226,20
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-19.902,69	-69.684,52
b) Por deudas con terceros	-94.501,26	-18.541,68
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO ( 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19 )</b>	<b>-113.764,95</b>	<b>-88.220,23</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS ( A.1 + A.2 )</b>	<b>109.582,36</b>	<b>-56.016,63</b>
20. Impuesto sobre beneficios	-5.425,53	0,00
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS ( A.3 + 20 )</b>	<b>104.156,83</b>	<b>-56.016,63</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 21 )</b>	<b>104.156,83</b>	<b>-56.016,63</b>





# BALANCE DE SITUACION

Empresa 0018	SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2018	Fecha 13-05-19
Condiciones	PERIODO : 01-01-18 / 31-12-18; PERIODO N-1 : 01-01-17 / 31-12-17	EMPRESA N-1 : 0017 - SUELO Y
	VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2017 ( Importes en Euros )	

A C T I V O	EJERCICIO 18	EJERCICIO 17
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.609.567,59	2.657.376,99
I. Inmovilizado intangible	28.557,20	28.995,28
5. Aplicaciones informáticas	0,00	0,00
206. Aplicaciones informáticas	3.269,85	3.269,85
2806. Amortización acumulada de aplicaciones informáticas	-3.269,85	-3.269,85
7. Otro inmovilizado intangible	28.557,20	28.995,28
208. Derecho de Superficie	32.938,00	32.938,00
2808. Amortización Acumulada Derecho de Superficie	-4.380,80	-3.942,72
II. Inmovilizado material	11.302,86	327,01
1. Terrenos y construcciones	0,00	0,00
211. Construcciones	537,63	537,63
2811. Amortización acumulada de construcciones	-537,63	-537,63
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	170,26	327,01
212. Instalaciones técnicas	8.824,45	8.824,45
215. Otras instalaciones	5.490,87	5.490,87
216. Mobiliario	35.746,44	35.746,44
217. Equipos para procesos de información	18.833,76	18.833,76
218. Elementos de transporte	13.782,23	13.782,23
2812. Amortización acumulada de instalaciones técnicas	-8.824,45	-8.667,70
2815. Amortización acumulada de otras instalaciones	-5.490,87	-5.490,87
2816. Amortización acumulada de mobiliario	-35.873,10	-35.873,10
2817. Amortización acumulada de equipos para procesos de información	-18.611,74	-18.611,74
2818. Amortización acumulada de elementos de transporte	-13.707,33	-13.707,33
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11.132,60	0,00
231. Construcciones en curso	11.132,60	0,00
III. Inversiones inmobiliarias	2.537.876,69	2.593.149,17
1. Terrenos	304.593,48	304.593,48
220. Inversiones en terrenos y bienes naturales	304.593,48	304.593,48
2. Construcciones	2.233.283,21	2.288.555,69
221. Inversiones en construcciones	2.797.019,41	2.797.019,41
282. Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias	-539.500,72	-484.228,24
2921. Deterioro de valor de construcciones	-24.235,48	-24.235,48
V. Inversiones financieras a largo plazo	31.830,84	34.905,53
5. Otros activos financieros	31.830,84	34.905,53
260. Fianzas constituidas a largo plazo	36.644,84	35.545,90
265. Depósitos constituidos a largo plazo	-4.814,00	-640,37
B) ACTIVO CORRIENTE	6.541.104,93	6.808.483,24
II. Existencias	5.839.422,04	6.135.234,34
4. Productos terminados	5.839.422,04	6.135.234,34
350. Productos terminados A	7.407.956,65	7.703.768,95
395. Deterioro de valor de los productos terminados	-1.568.534,61	-1.568.534,61
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	641.383,65	613.348,15
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	228.549,54	222.008,97
430. Clientes	228.549,54	222.008,97
436. Clientes de dudoso cobro	62.365,77	44.487,69
<hr style="border-top: 1px solid black;"/>		
S U B T O T A L   A C T I V O	8.739.904,94	9.059.107,99



# BALANCE DE SITUACION

Empresa 0018 SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2018 Fecha 13-05-19  
Condiciones PERIODO : 01-01-18 / 31-12-18; PERIODO N-1 : 01-01-17 / 31-12-17 EMPRESA N-1 : 0017 - SUELO Y  
VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2017 ( Importes en Euros )

## A C T I V O

	EJERCICIO 18	EJERCICIO 17
490. Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	-62.365,77	-44.487,69
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	38.588,26	0,00
433. Clientes, empresas del grupo	38.588,26	0,00
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	374.245,85	391.339,18
4700. Hacienda Pública, deudora por IVA	12.415,77	14.538,22
4708. Hacienda Pública, deudora por subvenciones concedidas	361.830,08	376.800,96
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	60.299,24	59.900,75
1. Tesorería	60.299,24	59.900,75
570. Caja, euros	122,59	371,53
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	60.176,65	59.529,22
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>9.150.672,52</b>	<b>9.465.860,23</b>



## BALANCE DE SITUACION

Empresa 0018	SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2018	Fecha 13-05-19
Condiciones	PERIODO : 01-01-18 / 31-12-18; PERIODO N-1 : 01-01-17 / 31-12-17	EMPRESA N-1 : 0017 - SUELO Y
	VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2017 ( Importes en Euros )	

P A T R I M O N I O   N E T O   Y   P A S I V O	EJERCICIO 18	EJERCICIO 17
A) PATRIMONIO NETO	2.600.520,70	2.471.333,18
A-1) Fondos propios	1.801.296,67	1.669.319,18
I. Capital	1.050.000,00	1.050.000,00
1. Capital escriturado	1.050.000,00	1.050.000,00
100. Capital social	1.050.000,00	1.050.000,00
III. Reservas	647.139,84	436.028,49
1. Legal y estatutarias	102.516,71	102.516,71
112. Reserva legal	102.516,71	102.516,71
2. Otras reservas	544.623,13	333.511,78
113. Reservas voluntarias	544.623,13	333.511,78
V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	239.307,32
1. Remanente	0,00	241.446,72
120. Remanente	0,00	241.446,72
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	0,00	-2.139,40
121. Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	-2.139,40
VII. Resultado del ejercicio	104.156,83	-56.016,63
129. Resultado del ejercicio	104.156,83	-56.016,63
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	799.224,03	802.014,00
130. Subvenciones oficiales de capital	770.956,78	773.308,67
139. Derechos de uso sobre bienes cedidos	28.267,25	28.705,33
B) PASIVO NO CORRIENTE	5.733.538,89	5.878.202,71
II. Deudas a largo plazo	3.561.603,09	3.706.266,91
2. Deudas con entidades de crédito	3.412.986,69	3.557.557,47
170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	3.412.986,69	3.557.557,47
5. Otros pasivos financieros	148.616,40	148.709,44
171. Deudas a largo plazo	122.000,00	122.000,00
180. Fianzas recibidas a largo plazo	26.616,40	26.709,44
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	2.163.834,65	2.163.834,65
1633. Otras deudas a largo plazo, empresas del grupo	2.163.834,65	2.163.834,65
IV. Pasivos por impuesto diferido	8.101,15	8.101,15
479. Pasivos por diferencias temporarias imponibles	8.101,15	8.101,15
C) PASIVO CORRIENTE	816.612,93	1.116.324,34
III. Deudas a corto plazo	96.786,43	351.429,13
2. Deudas con entidades de crédito	71.125,52	321.804,89
520. Deudas a corto plazo con entidades de crédito	44.730,57	284.642,17
527. Intereses a corto plazo de deudas con entidades de crédito	26.394,95	37.162,72
5. Otros pasivos financieros	25.660,91	29.624,24
555. Partidas pendientes de aplicación	193,55	4.405,60
561. Depósitos recibidos a corto plazo	25.467,36	25.218,64
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	719.826,50	764.895,21
1. Proveedores	2.013,65	1.694,45
400. Proveedores	2.013,65	1.694,45
3. Acreedores varios	698.448,32	743.071,39
410. Acreedores por prestaciones de servicios	85.675,80	130.245,60
<b>SUBTOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>8.518.535,47</b>	<b>8.832.905,07</b>

SUBTOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO

8.518.535,47

8.832.905,07



## BALANCE DE SITUACION

Empresa 0018 SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2018 Fecha 13-05-19  
Condiciones PERIODO : 01-01-18 / 31-12-18; PERIODO N-1 : 01-01-17 / 31-12-17 EMPRESA N-1 : 0017 - SUELO Y  
VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2017 ( Importes en Euros )

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	EJERCICIO 18	EJERCICIO 17
413. Acreedores por prestaciones de servicios: Empresas del Grupo	612.772,52	612.825,79
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	19.202,70	15.967,54
4750. Hacienda Pública, acreedora por IVA	12.071,57	8.603,06
4751. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	4.668,78	3.803,89
476. Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.462,35	3.560,59
7. Anticipos de clientes	161,83	4.161,83
438. Anticipos de clientes	161,83	4.161,83
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>9.150.672,52</b>	<b>9.465.860,23</b>





ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda

B. Estado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

	Capital		Prima emisión	Reservas	(Acciones y participaciones propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Suscrito	No exigido											
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016</b>	1.050.000,00	0,00	0,00	965.572,75	0,00	224.923,30	0,00	+14.384,02	0,00	0,00	0,00	1.112.054,76	3.366.934,83
I. Ajustes por cambios de criterio 2008 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2008 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017</b>	1.050.000,00	0,00	0,00	965.572,75	0,00	224.923,30	0,00	+14.384,02	0,00	0,00	0,00	1.112.054,76	3.366.934,83
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (retas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00





# **Suelo y Vivienda de Lucena, S.A.**

## **Empresa Municipal de la Vivienda**

Memoria Abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2018

# MEMORIA ABREVIADA

## **1. Introducción.**

La Memoria de las Cuentas Anuales 2018 de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda resume la gestión y los resultados empresariales de esta sociedad municipal que viene apostando por la vivienda protegida y su importante trascendencia para la ciudad de Lucena. SUVILUSA (Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda) es el instrumento principal con que cuenta el Ayuntamiento de Lucena para satisfacer la demanda de una vivienda digna y a precio accesible por parte de la ciudadanía lucentina, colaborando en las políticas municipales de promoción de viviendas tanto en régimen de alquiler como de alquiler opción compra.

En este ejercicio 2018 se ha producido, una importante tarea de trabajo y gestión en la bolsa municipal de viviendas sociales, del Registro Municipal de Viviendas Protegidas, mantenimiento y gestión de todo el parque municipal de viviendas protegidas tanto en régimen de alquiler como en régimen de alquiler con opción compra, comprobación y gestión individualizada de todos los arrendatarios de viviendas, locales, plazas de parking y trasteros. Asimismo, durante este 2018 se están continuando con las gestiones de entrevistas y reuniones con inquilinos morosos, a los efectos de poder llevar a cabo una formalización de compromisos de pago con éstos, analizando su situación personal, y poder de esta manera asegurar qué medidas adoptar por parte del Consejo de Administración de la sociedad municipal. Por otra parte, se han llevado a cabo tareas de promoción de las ventas de plazas de garaje, trasteros, locales y viviendas, incentivando la adquisición de dichos inmuebles (disminución de los precios de venta, adelanto de la opción compra en aquellos contratos con esta modalidad y estudio de un plan de financiación local de acceso a la compra de vivienda).

Por otra parte, y en el capítulo de Colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, se ha continuado con la línea de actuaciones del Plan Municipal de Vivienda y Subvenciones, apostando y continuando este año 2018 una vez más, por una política social de vivienda protegida y de ayudas a las personas más necesitadas. Este Plan Municipal de Vivienda contempla 2 líneas de actuación; por un lado el acceso de la ciudadanía a una vivienda protegida en régimen de alquiler o alquiler opción compra; y por otra parte, una línea de ayudas/subvenciones para todas aquellas personas adjudicatarias de viviendas protegidas. Todo este Plan Municipal de Vivienda está siendo supervisado y gestionado por parte de esta Empresa Municipal, para que se garantice el cumplimiento del mismo.

En 2018, y al cierre del mismo ejercicio económico, se encuentran pendiente de recibir por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda subvenciones y subsidios autonómicos correspondientes a los préstamos hipotecarios que financian dos promociones en régimen de alquiler, y que están pendientes de ingreso al Instituto de Crédito Oficial (ICO); así como la resolución por parte de la Agencia Andaluza de la Energía (Consejería de Empleo, Empresa y Comercio) de dos expedientes de incentivos para el desarrollo energético sostenible en el grupo de viviendas de Calle Sevilla y Málaga (Grupo 27VPO) y en el edificio de Calle José Nieto Muñoz, nº 15.

Desde el Consejo de Administración de Suvilusa, así como desde la Comisión creada para el seguimiento del cumplimiento del Plan Municipal de Acceso a la Vivienda, se ha fijado como objetivo primordial que todas las viviendas disponibles y libres (en promoción Oeste 1 y Zarpazo) se alquilen con opción compra. De esta forma, las viviendas no se deterioran y se minoran los gastos corrientes de la Empresa Municipal. Asimismo, y a propuesta del Consejo Rector de la sociedad municipal, se ha autorizado a que se insten los procedimientos judiciales correspondientes en aquellos casos de inquilinos que no cumplen con su obligación de pago del alquiler correspondiente, y que mantengan deudas impagadas de manera injustificada. El porcentaje medio de morosidad durante el ejercicio 2018 ascendió a un 31,68% correspondiente a todo el inventario de inmuebles en alquiler. Esto ha supuesto, respecto al ejercicio anterior una disminución del 5,33 %. Es por tanto interés del Consejo y de la Comisión el seguir reduciendo –en la medida de lo posible– el alto índice de morosidad por la que atraviesa esta empresa municipal, llevándose a cabo actuaciones encaminadas a mejorar la eficacia en la gestión de los arrendamientos de viviendas sociales y protegidas de nuestra propiedad.

La actual crisis económica unida a las restricciones ó limitaciones al crédito bancario a las familias para la adquisición de viviendas está generando un estrangulamiento en las ventas de viviendas protegidas. Estos hechos concretos, unido a la prolongada crisis económico-financiera que estamos sufriendo, y que ha afectado especialmente al sector inmobiliario y de la construcción, las incertidumbres políticas existentes a nivel andaluz, nacional y europeo, y por último, la necesidad de replantearse los modelos económicos y de gestión de la empresa, hacen necesario un período de prudencia y reflexión en todo el sistema empresarial, que garantice su estabilidad futura.

Toda la gestión de esta Empresa Municipal, y por ende la Memoria de estas Cuentas Anuales 2018, va encaminada y enfocada a la prestación de un servicio público básico y necesario para la ciudadanía lucentina, como es "el acceso a una vivienda digna y adecuada", comprometiéndose a realizar una labor de colaboración y de gestión en materia de vivienda; y en esta línea se va a seguir trabajando a lo largo de los próximos años, puesto que queda mucho por hacer y hay un profundo convencimiento de que el trabajo de este pasado ejercicio 2018 ha sido difícil pero va por el camino de la mejora en la gestión empresarial de la sociedad municipal.

Asimismo, hay que reflexionar sobre la profundidad y calado del trabajo y gestión realizada por esta empresa municipal, que se encuentra claramente involucrado con las personas más necesitadas de vivienda en nuestra localidad, gestionando todo tipo

de solicitudes de subvenciones a la vivienda, así como de nuevas solicitudes, adjudicaciones, renunciaciones, permutas,...etc de vivienda protegida, así como otros servicios en materia de vivienda, como es la gestión del Registro Municipal de Viviendas Protegidas, colaboración y gestión con programas autonómicos de subvenciones y ayudas al alquiler, ... Asimismo, el trabajo que desde esta empresa municipal se viene realizando se muestra a través de todo el proceso de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler, tanto de la propia empresa municipal, como del parque de viviendas de la Junta de Andalucía, que también viene realizándose su propuesta de adjudicación (parque de viviendas autonómicas ubicadas en diferentes zonas de nuestra ciudad).

En este ejercicio 2018, se ha procedido a realizar la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena, en donde se va a proceder a analizar la situación actual de nuestra ciudad en materia de vivienda y suelo, qué necesidades plantea nuestra ciudad en esta materia, y cuál va a ser la programación y las actuaciones previstas para los próximos años. Este Plan Municipal va a ser la hoja de ruta para nuestros gestores públicos locales de las actuaciones futuras que nuestra ciudad va a desarrollar en materia de vivienda y suelo. De esta manera nuestro municipio contará con una herramienta muy necesaria para que desde esta Empresa Municipal se programen las futuras actuaciones necesarias en materia de vivienda protegida.

Finalmente, esta Empresa Municipal ha realizado el *cálculo del déficit/superávit en contabilidad nacional adaptado a las Corporaciones Locales*, con el fin de poder evaluar el cumplimiento de las obligaciones que la Ley General de Estabilidad Presupuestaria impone a todos los Ayuntamientos en materia de finanzas públicas, y dado que el objetivo de estabilidad presupuestaria se mide de acuerdo a la metodología de la contabilidad nacional. Para ello, y con el fin de garantizar su cumplimiento y utilidad, hemos considerado como tarea esencial el poder identificar y valorar las principales diferencias metodológicas entre la contabilidad nacional y los sistemas contables a los que estamos sometidos todas las unidades públicas mediante el sistema de contabilidad empresarial (Plan General de Contabilidad de la empresa española) y otros sistemas adaptados.

Para poder realizar este cálculo de déficit o superávit, será necesario evaluar la información de los estados contables (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria), y a continuación identificar cuáles son los ingresos y gastos computables a efectos de contabilidad nacional, procediéndose a realizar los ajustes necesarios.

## **2. Actividad de la empresa.**

**Suelo y Vivienda de Lucena, S.A.- Empresa Municipal de la Vivienda** (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima el día 17 de marzo de 1.994, teniendo como objetivo fundamental facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con niveles de renta inferiores, en cumplimiento del principio básico de la

constitución española. Los socios constituyentes fueron, por un lado los miembros de la Corporación en aquella fecha, y por otro, técnicos que participaron desinteresadamente en sus comienzos. Es a partir del año 1.995 cuando se emprenden acciones propias que comenzarán a elevar el número de actuaciones de promoción. Desde sus comienzos y hasta la fecha el capital social es cien por cien público. Suvilusa está siendo un instrumento eficaz de gestión municipal de vivienda protegida, de viviendas de promoción pública y alquiler social; participando y colaborando directamente con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, AVRA (Agencia Andaluza de Vivienda y Rehabilitación) y la Consejería de Fomento y Vivienda en las políticas de ejecución municipales en materia de vivienda.

Igualmente se están gestionando íntegramente, desde su implantación obligatoria en todos los municipios andaluces, los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en Lucena, indispensables para el acceso de cualquier ciudadano a una vivienda protegida, ya sea en régimen de propiedad, alquiler o alquiler con opción compra. Estos Registros Municipales están siendo indispensables para conocer las demandas reales de los ciudadanos, siendo su utilización y gestión de vital importancia para el sector de la vivienda protegida, y para la realización de directrices en los futuros Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

Y asimismo se están llevando a cabo actuaciones encaminadas a gestionar subvenciones a inquilinos de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler opción compra, a través del cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda de este Excmo. Ayuntamiento de Lucena.

La Sociedad tiene por objeto: la gestión y transformación de suelo, la promoción, construcción, rehabilitación de viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal y en el propio ámbito territorial del municipio de Lucena (Córdoba), con especial atención a las viviendas de protección oficial, dando prioridad a las de promoción pública; y cuyas actividades comprenderán:

- A) La gestión de suelo, tanto residencial como industrial, apto para la edificación por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.
- B) La promoción y construcción de viviendas de nueva planta, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal y la rehabilitación de los existentes. La actuación de promoción podrá ser para su venta o gestión en régimen arrendaticio.
- C) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de las mencionadas viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal.
- D) Colaborar con Sociedades Cooperativas de Viviendas y Comunidades de Propietarios y otras instituciones públicas y privadas, en el desarrollo de sus fines de promoción, rehabilitación de viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal.

- E) Proporcionar vivienda a los habitantes del municipio, preferentemente a los más necesitados de ella.
- F) Asesorar a Entidades públicas y privadas y colaborar con las restantes Administraciones Públicas y entidades e instituciones privadas en la gestión de suelo y promoción, rehabilitación de viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal.

Por lo tanto, la sociedad municipal realiza una gestión directa del servicio público asumido por el Ayuntamiento, en régimen de libre concurrencia, de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o libre promoción. Actualmente la actividad de la sociedad está constituida y centrada fundamentalmente en la explotación en alquiler y alquiler con opción compra de viviendas, garajes, trasteros y locales; así como en la venta de inmuebles de promociones ya finalizadas.

La empresa tiene como domicilio social y sede de trabajo en la Plaza de Archidona nº1, 2ª planta de Lucena (Córdoba), siendo su forma societaria de Sociedad Anónima, por lo que se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; así como por la normativa de aplicación en materia de Régimen Local, al tratarse de una empresa de capital social cien por cien municipal.

La situación en contabilidad nacional de las unidades que figuran en el inventario de corporaciones locales del Ayuntamiento de Lucena (a febrero 2015) es que : E.P.E.L. Aparcamientos de Lucena, Suelo y Vivienda de Lucena, S.A., Aguas de Lucena, S.A. y Agencia de Innovación de Lucena, S.L. son SECTOR PÚBLICO: SECTOR SOCIEDADES NO FINANCIERAS (S.11).

La moneda funcional de la Sociedad es el euro (€). Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera".

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales.**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.**

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- El 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.

#### b) Imagen Fiel.

Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018 adjuntas han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el resto de legislación mercantil vigente y de disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

**Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.**

Por su parte, las CUENTAS ANUALES AUDITADAS DEL EJERCICIO 2017, fueron aprobadas por la **Junta General** Ordinaria de Accionistas de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda **celebrada el 22 de Junio de 2018,** siendo depositadas en el Registro Mercantil de Córdoba.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en Euros.

#### c) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los **Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo la**

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.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018, bajo el principio de empresa en funcionamiento, entendiendo que no existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que pueden aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En la 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 del ejercicio 2018, 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.

e) Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

No existen causas que impida la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con el precedente.

Los estados financieros del ejercicio 2018 adjuntos no incorporan modificación alguna con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

f) Elementos recogidos en varias partidas.

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto 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.

g) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios en criterios contables significativos.

h) Corrección de errores.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2018 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

#### 4. Aplicación del resultado.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

Concepto	2018	2017
<b>Base de reparto:</b>		
Beneficio (+)/Pérdida del ejercicio (-)	+ 104.156,83 €	-56.016,63 €
Remanente		241.446,72 €
<b>Distribución (aplicación):</b>		
A COMPENSAR PÉRDIDAS EJ.ANTE	--- €	2.139,40 €
A PÉRDIDAS EJERC.ANTERIOR.	--- €	56.016,63 €
A RESERVA LEGAL	10.415,68 €	---
A RESERVAS VOLUNTARIAS	93.741,15 €	183.290,69 €
<b>TOTAL DISTRIBUCIÓN (Aplicación)</b>	<b>104.156,83 €</b>	<b>241.446,72 €</b>

El resultado positivo de este ejercicio 2018 será **destinado : por un lado, un 10% del beneficio será destinado a Reserva Legal (10.156,83 €), y el resto a Reservas Voluntarias (93.741,15 €).**

No obstante, es necesario señalar que conforme al cálculo del déficit/superávit a efectos de la contabilidad nacional, el resultado del ejercicio 2018 es de superávit de **+ 239.195,06 Euros**.

Para proceder a este resultado, se han tenido en cuenta los ajustes en ingresos y gastos correspondientes que se establece en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y Ley 4/2012 de 28 de septiembre que la modifica; Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales, en adelante Reglamento de Estabilidad; Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL) en relación al Principio de Estabilidad Presupuestaria (arts. 54.7 y 146.1); Manual del cálculo del déficit en Contabilidad Nacional adaptado a las Corporaciones Locales (IGAE Ministerio de Hacienda); Manual del SEC 95 sobre déficit público y deuda pública publicado por Eurostat. (Esquema y cálculos realizados en el apartado 17-apartado b) de esta Memoria).

## **5. Normas de registro y valoración.**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2018, han sido las siguientes:

### a) Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

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

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso:

En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

- *Aplicaciones informáticas.*

La partida de aplicaciones informáticas incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas a terceros que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación. En particular, las aplicaciones informáticas se valoran por el coste de adquisición, amortizándose a razón de un 20% anual. A 31/12/2018 se encontraba 100% amortizado en su totalidad.

- *Derecho de Superficie.*

La Sociedad recibió un derecho de superficie ó derecho de uso sobre un suelo sito en Calle Corazón de Jesús, para la promoción y edificación de alojamientos protegidos en alquiler, contabilizándose dicha operación como un activo intangible por su valor razonable. El valor activado en el inmovilizado intangible por el valor de este derecho de superficie en 2009 ascendió a 32.938,00 €, según valoración del arquitecto técnico municipal.

La amortización o depreciación del derecho de superficie en el ejercicio 2018 ha sido de 438,08 € (conforme a 75 años de vida útil).

#### b) Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se

contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

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

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, y atendiendo al resto de requisitos legalmente aplicables establecidos en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en función de los siguientes años de vida útil:

Concepto	Años Vida útil	% Amortización
Construcciones	50 años	2%
Mobiliario	10 años	10%
Equipos Procesos de Información	4 años	25%
Instalaciones Técnicas	8-13 años	8-12%

Ya en ejercicios anteriores, (antes de 2011), la Sociedad amortizaba su inmovilizado material de forma acelerada (PYME), aplicando sobre los porcentajes de amortización arriba indicados, coeficientes de aceleración del 1,5 ó 2 en función del año de adquisición del bien. Para este ejercicio, al igual que en el anterior, se aplican los coeficientes normales.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 por el concepto de dotación amortización del inmovilizado material ascendió a: 156,75 €, cuyo desglose es el siguiente:

Detalle	Dotación amortización
Mobiliario (2816000)	-- €
Equipos para Procesos de Información (2817000)	-- €
Instalaciones Técnicas (2812000)	156,75 €
Otras Instalaciones (2815000)	-- €
Elementos de Transporte (2818000)	-- €
<b>TOTAL.....</b>	<b>156,75 €</b>

A 31/12/2018 la totalidad del inmovilizado material en uso se encuentra 100% amortizado a excepción de un bien dentro del epígrafe de instalaciones técnicas por valor de coste de 2.090 €.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca 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.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva. Asimismo y si algún elemento amortizable no está siendo usado se procede a su anotación contable a los efectos de no realizar dotación por depreciación de ese bien inmovilizado en cuestión.

De este modo, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2018 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

### c) Inversiones Inmobiliarias.

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios, construcciones y otras edificaciones 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.

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

- o Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de



construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- o Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Concepto	Años de vida útil	% amortización
Inversiones en Construcciones	50 años	2%

En ejercicios anteriores, antes del ejercicio 2011, la Sociedad amortizaba sus inversiones inmobiliarias de forma acelerada (PYME), aplicando sobre los porcentajes de amortización arriba indicados, el coeficientes de aceleración del 1,5. Para este ejercicio, al igual que en el anterior, se aplican los coeficientes normales.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 por el concepto de dotación amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a: 55.272,48 € para la partida de construcciones.

Detalle	Dotación amortización
Construcciones 27 VPO	8.947,92 €
Construcciones Local C/ Jaén	5.138,71 €
Construcciones Local interior Pza. Mercado	2.136,60 €
Construcciones José Nieto Muñoz	352,93 €
Construcciones Paseo de Rojas	6.319,27 €
Construcciones 22 Alojamientos protegidos	33.377,05 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>55.272,48 €</b>

#### d) Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

- *Activos financieros:*

Clasificación-

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Los activos financieros que posee la Sociedad son, básicamente, fianzas y depósitos constituidos a largo plazo y derechos de cobro originados por operaciones de tráfico de la empresa.

#### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

#### Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

- *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 préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

#### Fianzas entregadas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

#### Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación. Se considera a largo plazo cuando dicho plazo sea superior a doce meses a partir de la fecha del cierre contable.

### e) Existencias.

Las existencias están constituidas por:

a. Terrenos y Solares (materias primas y otros aprovisionamientos).

Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro,...etc). Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.

b. Promociones en curso (productos en curso).

Como promociones en curso se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, ...etc) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación específica obtenida para la ejecución de la misma.

c. Productos o promociones terminadas.

Como productos terminados se incluyen, los diferentes inmuebles (viviendas, locales, parkings,...) que a la fecha de cierre del presente ejercicio se encuentran pendientes de venta.

Estas existencias constituidas por terrenos, promociones en curso y promociones terminadas se encuentran valoradas al precio de adquisición ó coste de ejecución. El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado. En cualquier caso, la evolución del mercado residencial podría ocasionar diferencias, al alza o a la baja, en el valor razonable de las existencias de la Sociedad. Dichas diferencias serán imputadas, en su caso, en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a partir del momento en que queden constatadas.

### f) Impuestos sobre beneficios.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda por las diferencias de naturaleza permanente con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del citado impuesto, minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

En virtud del artículo 58 LIS, la cuota del Impuesto sobre beneficios queda bonificada en un 99%, pero sólo en la parte que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de servicios comprendidos en el art. 25.2º de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local. En nuestro caso, no queda bonificada la parte de la cuota correspondiente a los siguientes ingresos: arrendamiento de cocheras, arrendamiento de locales, ingresos de comunidad y otros ingresos excepcionales.

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de

negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

Los pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

#### g) Ingresos y Gastos.

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.

La Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

De este modo, 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.

Siguiendo el Plan General Contable de 2007, la Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones inmobiliarias y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes, considerando este el momento de la entrega de las llaves (firma de escritura pública de la compraventa).

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

## h) Provisiones y Contingencias.

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad no tienen conocimiento de ningún pasivo contingente de consideración al 31 de diciembre de 2018, ni a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. No obstante, se informa en esta memoria que en el mes de enero de 2019, se solicita por parte de esta Empresa Municipal certificación de saldo vencido de deuda con Caixabank, S.A. por la promoción del PAU-1 Zarpazo para el pago del mismo, y nos informan de que la misma ha sido vendida a un fondo de inversión ajeno a Caixabank. Esta situación se ha estado gestionando durante los primeros meses del año 2019. Actualmente, y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se ha finalizado la compra de la citada deuda hipotecaria, inicialmente 1.226.883,66 Euros por 850.000 Euros al fondo financiándose 50.000 Euros por la Sociedad municipal y los otros 800.000 Euros con un anticipo de tesorería del Excmo. Ayuntamiento. Paralelamente, se ha procedido a realizar una oferta de contratación de financiación a mercado a largo plazo para devolver antes de septiembre, los



800.000 euros al Ayuntamiento, estando en estos momentos a la espera de recibir ofertas.

#### i) Subvenciones, donaciones y legados.

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoraron por el valor razonable del importe concedido, al ser de carácter monetario, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización/ depreciación efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

En su mayoría se corresponden con subvenciones recibidas para la construcción de viviendas de promoción pública, de concesión estatal o autonómica. Por tratarse de una empresa perteneciente al sector público, se aplicará el mismo criterio que si hubiera sido concedida por un tercero no socio a las subvenciones, donaciones o legados recibidos de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden, excepto en el caso de que el cobro de la subvención se haya realizado en su totalidad durante el ejercicio y los gastos a cubrir no se hayan devengado en el ejercicio, se utilizará el criterio de correlación de ingresos y gastos para realizar la imputación de la subvención. Si lo son para financiar gastos específicos; la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos financiados.

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

Este epígrafe incluye las cesiones gratuitas de determinados terrenos (destinados a viviendas en régimen de venta o alquiler) realizadas a la Sociedad por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena. 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.

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:

- Subvención en base a la Orden de 4 de noviembre de 1997, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía sobre el importe que resulta de la amortización del principal más los intereses, incluidos los de carencia, del préstamo cualificado con el que se ha financiado una actuación protegida en régimen de alquiler en el Plan Parcial Residencial 2 (hoy promoción de 27 viviendas en C/ Sevilla y Málaga), perteneciente al expediente C.9703.E.038.SPP.  
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 edificio de viviendas financiadas, y en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas.
- Subvención/Subsidiación autonómica al promotor de alojamientos protegidos en régimen de alquiler, correspondiente a financiación cualificada de una actuación de vivienda protegida en régimen de alquiler en Calle Corazón de Jesús, sobre el importe que resulta de lo establecido en el art. 145 del texto integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, aprobado por Orden de 8 de agosto de 2005.

#### j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### k) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

Las actividades de la Sociedad no tienen más incidencia en el medio que las derivadas del desarrollo de las promociones.

Dada 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.

## 6. Inmovilizado intangible.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 de las diferentes cuentas del inmovilizado intangible, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

Inmovilizado intangible	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2018
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones Informáticas	3.269,85			3.269,85
Derecho de Superficie	32.938,00			32.938,00
<b>Total Coste</b>	<b>36.207,85</b>			<b>36.207,85</b>
<b>Amortización:</b>				
Am.acum. Aplicac.Inform.	3.269,85	---	---	3.269,85
Am.acum. Derecho Superficie	3.942,72	438,08	---	4.380,80
<b>Total amortización</b>	<b>7.212,57</b>	<b>438,08</b>	<b>---</b>	<b>7.650,65</b>
<b>Valor Neto Contable</b>	<b>28.995,28</b>	<b>(438,08)</b>		<b>28.557,20</b>

## 7. Inmovilizado material.

El movimiento habido durante el ejercicio 2017 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, y de su correspondiente amortización acumulada, ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2018
Inmuebles para uso propio (techo)	537,63	---	---	537,63
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.824,45	---	---	8.824,45
Otras instalac., utillaje y mobiliario	41.237,31	---	---	41.237,31
Equipos para procesos de información	18.833,76	---	---	18.833,76
Elementos de transporte	13.782,23	---	---	13.782,23
<b>Total Coste</b>	<b>83.215,38</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>83.215,38</b>
Amort. inmuebles uso propio (techo)	537,63	---	---	537,63
Amort. instalac.técnicas y simil.	8.667,70	156,75	---	8.824,45
Amort. otros inst.,utillaje y mobiliario	41.363,97	---	---	41.363,97
Amort. Equipos procesos información	18.611,74	---	---	18.611,74
Amort. Elementos de Transporte	13.707,33	---	---	13.707,33
<b>Total Amortización</b>	<b>82.888,37</b>	<b>156,75</b>	<b>---</b>	<b>83.045,12</b>
<b>Valor Neto</b>	<b>327,01</b>			<b>170,26</b>

El desglose de la partida de "Inmovilizado material: Terrenos y construcciones" se encuentran los inmuebles y construcciones para uso propio, que al cierre del ejercicio son los siguientes:

Tipo de inmovilizado	Localización	Saldo a 31/12/2018
Otros inmovilizados	LUCENA-	537,63 amort.
<b>TOTAL</b>		<b>537,63</b>

Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tenía la totalidad de sus elementos del inmovilizado material que seguían en uso (Construcciones, Instalaciones técnicas, otras instalaciones, mobiliario, equipos para procesos de información y elementos de transporte) totalmente amortizados a excepción de una Instalación técnica por valor de coste de 2.090 €.

## 8. Inversiones Inmobiliarias.

El detalle y movimientos de este capítulo del balance de situación para el ejercicio 2018 se muestran a continuación:

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Retiros	Ajustes	Saldo a 31/12/2018
Inver. Inmobiliarias Terrenos	304.593,48	----	----	----	304.593,48
Inver. Inmobiliarias Construc	2.797.019,41	----	----	----	2.797.019,41
<b>Total Coste</b>	<b>3.101.612,89</b>	----	----	----	<b>3.101.612,89</b>
Amort. inversiones inmobiliarias	484.228,24	55.272,48	----	----	539.500,72
<b>Total Amortización</b>	<b>484.228,24</b>	<b>55.272,48</b>	---	----	<b>539.500,72</b>
Deterioro valor construcciones	24.235,48	----	----	----	24.235,48
<b>Valor Neto</b>	<b>2.593.149,17</b>	<b>(55.272,48)</b>	----	----	<b>2.537.876,69</b>

El desglose valorativo de la partida de Inversiones Inmobiliarias (Construcciones) al cierre del ejercicio es el siguiente (coincidente con el existente al cierre del 2017):

Tipo de inversión Inmobiliaria	Localización	Saldo a 31/12/2018
Edificio Calle Sevilla-Málaga	LUCENA-	447.396,05
Edificio Calle José Nieto Muñoz	LUCENA-	17.646,38
Local Calle Jaén	LUCENA-	256.935,61
Local interior Plaza del Mercado	LUCENA-	106.829,92
Inmuebles C/ Paseo de Rojas	LUCENA-	349.358,76
Edificio 22 Alojamientos C/Jesús	LUCENA-	1.618.852,69
<b>TOTAL</b>		<b>2.797.019,41</b>

El desglose de las distintas partidas de inversiones inmobiliarias correspondientes a solares y construcciones al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Solares	Construcciones	Saldo a 31/12/2018
Inversiones Inmobiliarias	304.593,48	2.797.019,41	3.101.612,89
<b>TOTAL</b>	<b>304.593,48</b>	<b>2.797.019,41</b>	<b>3.101.612,89</b>

Dichas partidas de inversiones cuyo desglose valorado se describe anteriormente, se encuentran con una amortización acumulada al cierre del ejercicio, en lo que a la partida de construcción se refiere, de un total de 539.500,72 euros, siendo la amortización correspondiente al ejercicio 2018 de 55.272,48 euros y no existiendo ningún elemento en uso que al cierre del ejercicio se encontrara completamente amortizado. Los ajustes corresponden a la amortización de años anteriores de un inmueble que no se había dotado y a la corrección valorativa de otro de ellos.

## 9. Activos Financieros.

El saldo de las cuentas de Activos Financieros al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Clases	Instrumentos financieros (Euros)					
	Créditos, derivados y otros Largo Plazo		Créditos, derivados y otros Corto Plazo		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Otros activos financieros (fianzas y depósitos)	31.830,84	34.905,53	0,00	0,00	31.830,84	34.905,53
Créditos y partidas a cobrar	0,00	0,00	228.549,54	222.008,97	228.549,54	222.008,97
<b>Total</b>	<b>31.830,84</b>	<b>34.905,53</b>	<b>228.549,54</b>	<b>222.008,97</b>	<b>260.380,38</b>	<b>256.914,50</b>

El capital integro de los "instrumentos financieros a largo plazo (créditos, derivados y otros a largo plazo)" se corresponden con fianzas de arrendatarios depositadas en organismos oficiales y depósitos constituidos a largo plazo, cuyo vencimiento depende del contrato al que están vinculados. Dicho importe asciende en 2018 a un total de 31.830,84 Euros.

El importe de los créditos y partidas a cobrar se corresponde con los derechos de cobro derivados de operaciones habituales del tráfico comercial. La empresa municipal registra una deudas comerciales en 2018, fundamentalmente procedentes del impago de las rentas de alquiler, que ascienden aproximadamente a un total de 228.549,54 €. Asimismo, conviene señalar que dicha cifra comercial de deudas pendientes de cobro a clientes, a 31-12-2017, era de 222.008,97 €, lo que supone un incremento durante este ejercicio 2018 de una cuantía de 6.540,57 €.

A los efectos de poder determinar la cuantía de insolvencias para este ejercicio 2018, se han tenido en cuenta los criterios regulados por la normativa mercantil y

fiscal, establecida en los artículos 13 y 104 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, determinándose su cálculo en base a que "Que las obligaciones hayan sido reclamadas judicialmente o sean objeto de un litigio judicial"; de esta forma, se ha establecido un deterioro de valor o corrección valorativa por importe de 62.365,77 €.

Para el próximo ejercicio, y una vez analizada la regulación legal al respecto, podríamos seguir este mismo criterio totalmente conforme a la normativa establecida fiscalmente o bien individualizar todas y cada una de las deudas pendientes de nuestros inquilinos, determinando su deuda seis meses antes del vencimiento del año o ejercicio económico (o sea a 30 de junio). Estas dos opciones son totalmente válidas y se valorarán por parte de la Sociedad para ejercicios futuros.

#### Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito –

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2017	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2018
Créditos Comerciales				
dudoso cobro	44.487,69	17.878,08	----	44.487,69
<b>TOTAL</b>	<b>44.487,69</b>	<b>17.878,08</b>	<b>---</b>	<b>62.365,77</b>

Los créditos comerciales se dan como incobrables en función de las reclamaciones judiciales efectivamente realizadas. El efecto neto en la cuenta de resultados ha sido en 2018 de 17.878,08 € de gasto.

## 10. Pasivos Financieros.

El saldo de las cuentas de Pasivos Financieros al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

- Largo plazo

Clases	Instrumentos financieros Largo plazo(Euros)					
	Deudas con Entidades Crédito		Otros Pasivos Financieros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	3.412.986,69	3.557.557,47	2.312.451,05	2.312.544,09	5.725.437,74	5.870.101,56
<b>Total</b>	<b>3.412.986,69</b>	<b>3.557.557,47</b>	<b>2.312.451,05</b>	<b>2.312.544,09</b>	<b>5.725.437,74</b>	<b>5.870.101,56</b>

- Corto plazo

Clases	Instrumentos financieros Corto plazo(Euros)					
	Deudas con Entidades de Crédito		Otros Pasivos Financieros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	71.125,52	321.804,89	782.749,39	778.551,91	853.874,91	1.100.356,80
<b>Total</b>	<b>71.125,52</b>	<b>321.804,89</b>	<b>782.749,39</b>	<b>778.551,91</b>	<b>853.874,91</b>	<b>1.100.356,80</b>

La totalidad de la Deuda financiera con Entidades de Crédito (largo y corto plazo) hace referencia a préstamos hipotecarios subrogables contratados para la financiación de las promociones ya finalizadas con Caixabank, Unicaja, así como otros préstamos con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y BBVA, así como los intereses ordinarios y de demora devengados y pendientes de pago a los mismos.

En 2018, y al cierre del mismo, los saldos pendientes de amortización a Largo Plazo con las entidades de crédito se desglosan de la siguiente forma:

Deuda Largo Plazo ICO_27VPO	249.795,71 €
Deuda Largo Plazo LA CAIXA	1.199,397,42 €
Deuda Largo Plazo UNICAJA	1.223.708,96 €
Deuda Largo Plazo ICO_22 Alojamiento.	617.325,29 €
Deuda Largo Plazo B.B.V.A.	122.759,31 €

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" se integran entre otros conceptos, fianzas recibidas a largo plazo de viviendas, cocheras y locales, cuyo vencimiento oscila en función del contrato al que hacen referencia.

Así mismo, en dicho epígrafe se registra en 2018 la deuda pendiente de pago al Ayuntamiento de Lucena, parte derivada de un préstamo efectuado por el propio ayuntamiento, pero en su mayoría como asunción por éste del crédito que la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo ostentaba sobre Suvilusa. Ambos importes que permanecen invariables desde el año anterior, se registraban en 2017 en el largo plazo.

Al cierre de 2018, por tanto, la partida de Deudas a Largo Plazo (otros pasivos financieros) y Deudas con empresas del grupo a largo plazo, se detallan de la siguiente manera:

Préstamo L-P Ayto. Lucena	122.000,00 €
Préstamo L-P Ayto. Lucena (Gerencia)	2.163.834,65 €
Fianzas recibidas a largo plazo	26.616,40 €

El vencimiento de todos estos importes es indeterminado a la fecha de elaboración de las presentes cuentas anuales.

Las cuantías, cuyo pago no se ha satisfecho por estar pendiente de recibirse de la Administración Autonómica ya han sido debidamente solicitadas a la misma, informando del perjuicio económico que está acarreado dicho retraso en los pagos debidamente reconocidos.

Así mismo en 2018 se registran dentro del epígrafe "Otros Pasivos Financieros a corto plazo" 25.467,36 € que hacen referencia, tal y como se ha comentado en el apartado 9, a los importes cobrados por suplidos de comunidades a los inquilinos/ propietarios pendientes de serles exigidos, y por ende pendientes de pago, por las respectivas comunidades, que en 2018 se registraban en el activo minorándolo.

También se registran en dicho epígrafe 612.772,52 € pendientes de pago al Ayuntamiento de Lucena (a los que habría que añadir en dicho ejercicio el importe de los dos préstamos ya comentados anteriormente).

El resto del saldo de dicho epígrafe hace referencia a deudas derivada de la actividad normal, obligaciones de pago a acreedores y/o proveedores.

## 11. Existencias.

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Existencias €	Importe 2018	Importe 2017
Terrenos y solares	0,00	0,00
Obras en curso	0,00	0,00
Obras terminadas	7.407.956,65	7.703.768,95
Provisión por depreciación Obras terminadas	(1.568.534,61)	(1.568.534,61)
<b>Valor neto</b>	<b>5.539.422,04</b>	<b>6.135.234,34</b>

Los movimientos habidos en el epígrafe de obras terminadas (productos terminados) durante el ejercicio 2018 han sido los siguientes:

Obras terminadas	Saldo Inicial	Ajustes	Retiros	Saldo 31/12/2018
12 VPO calle Rute	436.029,75	----	(29.520,68)	406.509,07
117 VPO P.P. Oeste 1	4.910.500,21	----	(170.869,11)	4.739.631,10
61 VPO PAU-1 Zarpazo	1.549.066,57	----	----	1.549.066,57
25 VPO Paseo de Rojas	161.599,61	----	(18.300,29)	143.299,32
Parcelas Jauja	239.766,53	----	----	239.766,53
Parkings calle Iznájar	406.806,28	----	(77.122,22)	329.684,06



<b>Total</b>	<b>7.703.768,95 €</b>	----	<b>(40.689,43)</b>	<b>7.407.956,65 €</b>
Depreciación	(1.568.534,61)	----	-----	(1.568.534,61)
<b>Valor neto</b>	<b>6.135.234,34 €</b>	----	<b>(40.689,43)</b>	<b>5.839.422,04 €</b>

Otra información:

Por la actividad que realiza la Sociedad, es habitual que las existencias en curso/terminadas estén afectadas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación, ver nota 9 anterior.

## 12. Patrimonio Neto y Fondos Propios.

a) Capital suscrito:

Al cierre del ejercicio 2018, el capital social de la Sociedad asciende a 1.050.000,00 Euros, representado por veinte acciones de 52.500 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

b) Reservas de la Sociedad:

El detalle de las reservas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

TIPO DE RESERVAS	Importe €
Reserva Legal	102.516,71
Reservas Voluntarias	544.623,13
<b>TOTAL</b>	<b>647.139,84</b>

Las Sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2018, la reserva legal asciende al 9,76% del capital social.

Las reservas voluntarias de la Sociedad son de libre disposición.

Otra información:

Durante el ejercicio 2017, la sociedad presentó unas pérdidas de 56.016,63 €. Durante el ejercicio 2018, la sociedad arroja unos beneficios de 104.156,83 €.

### 13. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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, proceden de la Junta de Andalucía (Consejería de Fomento y Vivienda), así como del ICO (Instituto de Crédito Oficial), del Ministerio de Fomento y del Excmo. Ayuntamiento de Lucena. Igualmente nos encontramos imputando y reconociendo en proporción a la depreciación de las edificaciones aportadas del Excmo. Ayuntamiento de Lucena de los solares de edificación de las promociones de José Nieto Muñoz, Calzadilla del Valle, Paseo de Rojas , Calle Rute y Calle Iznájar la parte proporcional correspondiente al porcentaje establecido.

En el ejercicio 2018, el detalle de las subvenciones de capital y de explotación es el siguiente:

#### *Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio*

Subvenciones explotación 22 Alojamientos	8.999,34 €
Subvenciones subsidiación intereses J.Andaluc.	13.902,09 €
Subvenciones explotación Excmo.Ayuntamiento	239.904,69 €

#### *Subvenciones de capital, inmovilizado no financiero y otras*

Subvenciones de capital transferidas MºFomento-ICO	44.017,16 €
Subvenciones de capital transferidas Excmo.Ayto.	10.251,31 €
Imputación por transferencia de cesión de uso (derecho superficie)	438,08 €

### 14. Administraciones Públicas y Situación Fiscal.

- Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

<b>SALDOS DEUDORES</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas (cuenta contable "Hacienda Pública : deudora por diversos conceptos)</i>		
H.P. deudora por subvenciones	361.830,08	376.800,96
H.P. deudora por IVA/IS	12.415,77	14.538,22
H.P. IVA soportado	0,00	0,00
<b>Valor neto</b>	<b>374.245,85 €</b>	<b>391.339,18 €</b>

Dentro de la cuenta general H.P. DEUDORA POR DIVERSOS CONCEPTOS, se incluye: H.P. Deudora por I. Sociedades, por importe de 12.415,77 €, de los cuales ya en 2018 se ha

satisfecho por parte de la AEAT la devolución del importe correspondiente al Impuesto sobre Sociedades 2016 de 7.635,22 €;

La Sociedad municipal incluye dentro del epígrafe *H.P. Deudora por subvenciones concedidas*, el saldo pendiente de cobro a la Junta de Andalucía en concepto de los subvenciones y subsidiaciones de préstamos concedidos para financiación de promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler, por importe total de 361.830,08 €, de los cuales es necesario destacar que se encuentran pendiente de ingreso una subsidiación préstamo 22 Alojamientos ejercicios 2017 y 2018.

<b>SALDOS ACREEDORES</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>		
H.P. Acreedora por IRPF	4.668,78	3.803,89
H.P. Acreedora por IVA	12.071,57	8.603,89
H.P. Acreedora por IS.	0,00	0,00
Organismos S.S. Acreedores	2.462,35	3.560,59
<b>Valor neto</b>	<b>19.202,70 €</b>	<b>15.967,54 €</b>

- Impuesto sobre beneficios.

La compañía registra un pasivo por diferencias temporarias imponibles a 31.12.2018 de 8.101,15 euros, derivado de la periodificación de las subvenciones de capital registradas en su patrimonio neto pendientes de imputar a resultados a dicha fecha.

Después de analizar el resultado antes de impuestos correspondiente al ejercicio 2018, que asciende a una cantidad de + 111.724,55 € (beneficios); el resultado del crédito impositivo a favor de la sociedad municipal, una vez computados los pagos a cuenta y retenciones correspondientes realizados durante el ejercicio 2018, asciende a un total de 5.277,77 Euros.

Se informará sobre cualquier otra información cuya publicación venga exigida por la norma tributaria.

## **15. Ingresos y gastos.**

### ***Importe neto de la cifra de negocios.***

La actividad de la Sociedad, realizada en el término municipal de Lucena (Córdoba), asciende a un importe en 2018 de 491.158,75 €. Esa cifra de negocios se divide en:

<b>Cifra de negocios</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
Ingresos por ventas de viviendas/parkings/trasteros	196.862,98	28.438,02
Ingresos por prestación de servicios (arrendamientos)	294.295,77	240.992,87
<b>TOTAL</b>	<b>491.158,75</b>	<b>269.430,89</b>

### **Otros ingresos de explotación.**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

<b>Otros Ingresos de Explotación</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
Ingresos I.B.I. viviendas y locales	9.824,36	8.760,00
Ingresos por arrendamiento local PP.Oeste-1	4.311,21	6.981,00
Ingresos por servicios diversos	871,00	596,25
Subvenciones de explotación incorporadas al Rtdº	262.806,12	180.685,35
<b>TOTAL</b>	<b>277.812,69</b>	<b>197.022,60</b>

### **Aprovisionamientos y variación de existencias.**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

<b>Aprovisionamientos y variación de existencias</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
Compra de terrenos y solares	0,00	0,00
Certificaciones de obras y serv. terceros	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00
Variación de existencias Productos Terminados	-295.812,30	-40.689,43
<b>TOTAL</b>	<b>-295.812,30</b>	<b>-40.689,43</b>

### **Gastos de Personal.**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

<b>Gastos de Personal</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
Sueldos, salarios y asimilados	80.189,54	78.231,99
Cargas sociales	25.214,44	24.048,76
Otros gastos sociales (FLC)	284,54	276,73
Otros gastos sociales (Cursos formación)	172,01	250,00
<b>SUBTOTAL 1 (PERSONAL)</b>	<b>105.860,53</b>	<b>105.293,37</b>
DIETAS Consejeros	2.000,00	2.100,00
<b>SUBTOTAL 2 (CONSEJEROS)</b>	<b>2.000,00</b>	<b>2.100,00</b>

El importe de cargas sociales corresponde a la Seguridad Social a cargo de la empresa, así como a las dietas de los Consejeros del Consejo de Administración, FLC Construcción y cursos formación.

### **Otros Gastos de Explotación.**

El desglose de esta partida de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

<b>Otros Gastos Explotación</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
-Servicios exteriores: (1)	90.679,68	121.195,74
-Tributos: (2)	38.254,93	53.465,60
-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales:	17.878,08	19.002,61
<b>TOTAL</b>	<b>146.812,69</b>	<b>193.663,95</b>

(1)Dentro de esta partida de Servicios exteriores, se incluyen gastos inherentes a arrendamientos, reparaciones y conservación, servicios de profesionales independientes, transportes, primas de seguros, servicios bancarios y similares, publicidad, propaganda y relaciones públicas, suministros, otros servicios.

(2)Dentro de esta partida de Otros Tributos se incluyen los impuestos de contribución urbana (IBI), basura, plusvalías, ITP/AJD, así como devolución de impuestos estatales/autonómicos.

### **Ingresos y gastos financieros.**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Otros ingresos financieros (cuenta corriente)	639,00	5,97
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>639,00</b>	<b>5,97</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de deudas	(114.403,95)	(88.226,20)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(114.403,95)</b>	<b>(88.226,20)</b>
<b>Resultado FINANCIERO</b>	<b>(113.764,95)</b>	<b>(88.220,23)</b>

Los gastos financieros corresponden a intereses de deudas de préstamos hipotecarios y financieros de Unicaja Banco S.A., Caixabank,S.A., BBVA Banco S.A. y el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

### **Otros Resultados.**

El desglose de esta partida de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

<b>Otros Resultados</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>
-Ingresos Extraordinarios: (1)	8.082,53	12.416,11
-Gastos Extraordinarios: (2)	(2.060,38)	(29.906,67)
<b>TOTAL</b>	<b>+ 6.022,15</b>	<b>(17.490,56)</b>

(1)Dentro de esta partida de Ingresos extraordinarios, se incluyen principalmente los ingresos extraordinarios por los cargos por devoluciones de recibos, así como los ingresos extraordinarios por el cobro de indemnizaciones.

(2)Dentro de esta partida de Gastos Extraordinarios se incluyen fundamentalmente gastos por regularizaciones de saldos y por siniestros producidos en alguno de los inmuebles.

## 16. Operaciones con partes vinculadas.

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2018 por los administradores de la Sociedad clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Euros						
	Sueldos	Dietas/ Indemnizaciones	Otros conceptos	Planes pensiones	Primas de seguros (RC Directivos & Administra.)	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos patrimonio
Consejo Administración	0,00	2.000,00	0,00	0,00	754,09	0,00	0,00
Alta Dirección	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>2.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>754,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) El Consejo de Administración lo componen 7 miembros: 2 PSOE, 2 PP, 1 CIUDADANOS, 1 IU-CLVA y 1 Independiente.

Esta Empresa Municipal de la Vivienda mantiene operaciones vinculadas con su único accionista (Excmo. Ayuntamiento de Lucena) consistente en el arrendamiento de locales comerciales a precio de mercado, así como operaciones de endeudamiento y anticipos de tesorería. Asimismo, mantiene operaciones de arrendamiento, a precios de mercado, con sociedades del grupo (Aguas de Lucena, S.L.).

## 17. Otra información.

### a) Número medio de empleados.

El desglose del personal medio por categoría y sexo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Distribución del personal por categorías	2018	2017	
Técnico de gestión –Grupo cotización 2-	1	1	Titulado superior
Abogado –Grupo cotización 1-	1	1	Titulado superior
Ordenanza –Grupo cotización 6-	1	1	Estudios primarios
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
Distribución del personal por sexos	2018	2017	
Hombre	2	2	
Mujer	1	1	
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	

***b) Determinación del déficit o superávit de unidades públicas sometidas al Plan General de Contabilidad de la Empresa Española o a alguna de sus adaptaciones sectoriales.***

**Cálculo del déficit o superávit a efectos de contabilidad nacional 2018**

<b>Ingresos a efectos de la contabilidad nacional</b>	<b>534.526,84 €</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>491.158,75 €</b>
<b>Variación de existencias de PT y en curso</b>	<b>- 295.812,30 €</b>
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>15.006,57 €</b>
<small>(ingresos accesorios y de gestión corriente)</small>	
<b>Subvenciones de explotación</b>	<b>262.806,12 €</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>639,00 €</b>
<b>Ingresos excepcionales (otros resultados)</b>	<b>6.022,15 €</b>
<u>Ajuste:</u> Subvenciones de capital (inmovilizado no financiero y otras)	
Subvenciones recibidas en el ejercicio.....	+54.706,55 €
<b>Gastos a efectos de la contabilidad nacional</b>	<b>295.331,78 €</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Gastos de Personal</b>	<b>107.860,53 €</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>146.812,69 €</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>114.403,95 €</b>
<b>Gastos excepcionales (otros resultados)</b>	<b>-- €</b>
<u>Ajustes:</u>	
- Provisiones tráfico de créditos incobrables	
y otras provisiones del tráfico	- 17.878,08 €
- Dotaciones amortización inmovilizado	- 55.867,31 €

**DÉFICIT O SUPERÁVIT A EFECTOS DE CONTABILIDAD NACIONAL..... + 239.195,06 € (Superávit)**

*En Lucena, a MAYO de 2019.*

