

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE JEREZ, S.A.

**Cuentas Anuales
EMUSUJESA
Ejercicio 2013**

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMUSUJESA EJERCICIO 2013

- Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Balance.
- Memoria.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.
- Declaración negativa autocartera.
- Declaración negativa medioambiental.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Ejercicio 2013

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
EMPRESA: Empresa Municipal del Suelo de Jerez S.A.	EMUSUJESA	CIF: A-11.687.381
Espacio reservado para la firma de los Administradores		
PERIODO: 01/01/2013 – 31/12/2013	-Euros-	27/03/2014
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
	AÑO 2013	AÑO 2012
1. Importe neto de la cifra de negocios	127.129,79	60.658,05
2. Variación de existencias	28.865,74	847.640,40
3. Trabajos rdos por la Empresa para A.	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	-388.545,49	-473.794,81
5. Otros ingresos de explotación.	340.770,25	61.536,03
6. Gastos de personal.	-422.726,60	-381.634,55
7. Otros gastos de explotación.	-691.496,86	-70.057,86
8. Amortización del inmovilizado.	-84.938,05	-84.606,87
10. Exceso de provisiones	1.492.330,02	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-1.159.637,29	0,00
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-758.248,49	-40.259,61
12. Ingresos financieros.	20.700,93	53.168,46
13. Gastos financieros.	-432.376,84	-12.794,33
16. Deterioro y rdo por enajenac de I. Financ	650.971,74	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO	239.295,83	40.374,13
C) RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	-518.952,66	114,52
17. Impuesto sobre beneficios.	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	-518.952,66	114,52

BALANCE DE SITUACIÓN

Ejercicio 2013

BALANCE		
EMPRESA: Empresa Municipal del Suelo de Jerez S.A.	EMUSUJESA	
CIF: A-11.687.381		
Espacio reservado para la firma de los Administradores		
PERIODO: 01/01/2013 – 31/12/2013	-Euros-	27/03/2014
BALANCE DE SITUACIÓN		
ACTIVO	AÑO 2013	AÑO 2012
A) ACTIVO NO CORRIENTE	7.376.576,13	4.423.152,30
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00
206. Aplicaciones informáticas	239,80	239,80
280. Amortiz. Acum inmovilizado intangible	-239,80	-239,80
II. Inmovilizado material	2.034.052,74	2.118.990,79
210. Terrenos y bienes naturales	480.020,28	480.020,28
211. Construcciones	1.934.570,29	1.934.570,29
216. Mobiliario	130.193,42	130.193,42
217. E. para procesos de información	7.316,49	7.316,49
281. Amortización acumulada del I.M.	-518.047,74	-433.109,69
III. Inversiones inmobiliarias	5.049.867,74	2.250.000,00
220. Inv. En terrenos y bienes naturales	6.209.505,03	2.250.000,00
2920. Deterioro del valor de los terr y bien nat	-1.159.637,29	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	238.494,14	0,00
2423. Créditos a largo plazo a empresas del grupo	238.494,14	650.971,74
2954. Deterioro del valor de créditos a L/P	0,00	-650.971,74
V. Inversiones financieras a L / P	54.161,51	54.161,51
251. Valores de deuda a L/P	54.091,09	54.091,09
260. Fianzas constituidas a L/P	70,42	70,42
B) ACTIVO CORRIENTE	9.044.605,86	12.276.434,49
II. Existencias	7.727.206,26	11.657.845,55
300. Mercaderías	53.045,80	699.301,45
330. Productos en curso	6.131.204,52	9.415.588,15
350. Productos terminados	1.542.955,94	1.542.955,94
III. Deudores comerc. y O. ctas a cobrar	-268.676,92	-1.342.759,02
1. Clientes por ventas y servicios a c/p	-275.787,85	-1.768.247,79
430. Clientes	47.180,94	47.051,02
497. Prov costes parcelas vendidas.	-48.963,89	-1.541.293,91
498. Prov. Para perdidas en promoc.	-274.004,90	-274.004,90

BALANCE		
EMPRESA: Empresa Municipal del Suelo de Jerez S.A.	EMUSUJESA	
		CIF: A-11.687.381
Espacio reservado para la firma de los Administradores		
PERIODO: 01/01/2013 – 31/12/2013 -Euros- 27/03/2014		
BALANCE DE SITUACIÓN		
ACTIVO	AÑO 2013	AÑO 2012
3. Otros deudores	7.110,93	425.488,77
440. Deudores	7.110,93	7.110,93
470. H.P. deudora por diversos conceptos	0,00	407.221,69
473. H.P. retenciones y pagos a cuenta	0,00	11.156,15
IV. Inversiones en E. del grupo a c/p	9.000,00	418.449,36
5323. Créditos a c/p a empresas del grupo	0,00	409.449,36
5324. Créditos a corto plazo a empresas asociadas	9.000,00	9.000,00
V. Inversiones financieras a c/p	3.268,74	3.268,74
565. Fianzas constituidas a c/p	1.200,00	1.200,00
566. Depósitos constituidos a c/p	2.068,74	2.068,74
VII. Efectivos y otros activos líquidos.	1.573.807,78	1.539.629,86
570. Caja, euros	3,54	354,10
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista	1.573.804,24	1.539.275,76
TOTAL ACTIVO	16.421.181,99	16.699.586,79

BALANCE		
EMPRESA: Empresa Municipal del Suelo de Jerez S.A.	EMUSUJESA	
		<i>CIF: A-11.687.381</i>
Espacio reservado para la firma de los Administradores		
PERIODO: 01/01/2013 – 31/12/2013	-Euros-	27/03/2014
BALANCE DE SITUACIÓN		
PASIVO	AÑO 2013	AÑO 2012
A) PATRIMONIO NETO	2.676.299,62	4.383.035,20
A-1) Fondos propios	1.115.151,29	2.822.312,84
I. Capital	901.517,99	901.517,99
1. Capital escriturado	901.517,99	901.517,99
100. Capital social	901.517,99	901.517,99
III. Reservas	312.568,47	1.500.777,36
112. Reserva legal	180.303,44	180.303,44
113. Reservas Voluntarias	132.264,87	1.320.473,76
119. Diferenc de ajuste de capital a €	0,16	0,16
V. Resultados de ejercicios anteriores	420.017,49	419.902,97
120. Remanentes	420.017,49	419.902,97
VII. Resultado del ejercicio	-518.952,66	114,52
129. Resultado del ejercicio	-518.952,66	114,52
A-3) Subvenciones, donac. y legados rec.	1.561.148,33	1.560.722,36
130. Subvenciones oficiales en capital	652.025,97	651.600,00
131. Donaciones y legados de capital	480.020,28	480.020,28
132. Otras subvenciones, donaciones y legados	429.102,08	429.102,08
B) PASIVO NO CORRIENTE	572.583,33	0,00
I. Provisiones a largo plazo	572.583,33	0,00
141. Provisión para impuestos	572.583,33	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	13.172.299,04	12.316.551,59
III. Deudas a c/p	312.587,44	636.731,17
1. Deudas con entidades de crédito	0,00	327.522,26
520. Deudas a c/p con E. de crédito	0,00	327.522,26
3. Otras deudas a c/p	312.587,44	309.208,91
560. Fianzas recibidas a c/p	44.300,03	40.871,50
562. Provisiones de fondos recibidas	268.287,41	268.337,41

BALANCE		
EMPRESA: Empresa Municipal del Suelo de Jerez S.A.	EMUSUJESA	
		CIF: A-11.687.381
Espacio reservado para la firma de los Administradores		
PERIODO: 01/01/2013 – 31/12/2013	-Euros-	27/03/2014
BALANCE DE SITUACIÓN		
PASIVO	AÑO 2013	AÑO 2012
IV. Deudas con emp. del grupo y as. c/p 5133. Otras deudas a c/p con E. del grupo	1.418.141,52 1.418.141,52	1.000.866,30 1.000.866,30
V. Acreedores comerc. y O. ctas a pagar	11.441.570,08	8.721.830,37
1. Proveedores 400. Proveedores 403. Proveedores, empresas del grupo	387.839,53 183.839,53 204.000,00	545.433,18 341.433,18 204.000,00
2. Otros acreedores 410. Acreedores por prestac. de servicios 438. Anticipo de clientes 465. Remuneraciones pdtes de pago 475. H.P. acreedora por conceptos fiscales 476. O. Seg. Social acreedora	11.053.730,55 169.175,90 4.336.109,79 19.387,37 6.521.658,94 7.398,55	8.176.397,19 551.041,47 4.336.109,79 14.540,97 3.267.458,85 7.246,11
VI. Periodificaciones. 485. Ingresos anticipados	0,00 0,00	1.957.123,75 1.957.123,75
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	16.421.181,99	16.699.586,79

Memoria Anual.

Ejercicio 2013

Memoria Anual. Ejercicio 2013

Que presenta Doña M^a José García Pelayo en calidad de Presidenta del Consejo de Administración, al Consejo de Administración en aplicación del Capítulo VII del T.R.L.S.A., VI de la Ley de Sociedades Limitadas y III del R.R.M, el día 21 de marzo de 2013.

Nota 1

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

El domicilio social es: C/ Consistorio nº 15 de Jerez de la Frontera.

El número de Identificación Fiscal de la Empresa es A-11687381.

La Sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz el día 7 de marzo de 1994, Tomo 891, Folio 38, Hoja nº CA-8.050. Inscripción 1^a.

La Sociedad es una empresa municipal fundada en 1994 por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, Cádiz, siendo éste su fundador y **único accionista**. Posteriormente, en fecha 27 de diciembre de 2007, el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez aprobó la supresión del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo, de conformidad con lo previsto en el art. 85 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen local, sucediéndole universalmente el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en todos los derechos y obligaciones contraídos.

En fecha 25/10/2011 la Junta General de la sociedad constituida de forma extraordinaria y urgente, aprobó la modificación de sus estatutos, ampliando su objeto social en los siguientes aspectos:

- Ampliación y concreción del objeto social para convertir a la sociedad en un instrumento eficaz de gestión que impulse el desarrollo socioeconómico del término municipal.
- Adaptación del articulado a la reciente normativa vigente reguladora de la actividad de las sociedades de capital (TRLSC 2010), a la reguladora del régimen local (LAULA 2010, a la reguladora de la actividad urbanística LOUA y a la Ley 30/2007, de contratos del sector público)

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social es:

El desarrollo urbanístico, la actividad urbanizadora y la ejecución material de las determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico en el término municipal de Jerez de la Frontera, así como la definición, promoción, participación, gestión, financiación, ejecución y explotación de proyectos singulares de interés estratégico, cuyo fin sea impulsar el desarrollo económico y social del municipio. Para ello, la sociedad realizará las siguientes actividades:

- Elaboración de estudios jurídicos y técnicos de naturaleza urbanística y promoción de suelo, así como el asesoramiento y la colaboración con otras entidades públicas y privadas en estas materias.
- Redacción de instrumentos de planificación estratégica y planeamiento urbanístico, proyectos de reparcelación y de urbanización, contando con la iniciativa del Ayuntamiento para su tramitación y aprobación.
- Impulso, diseño, gestión y ejecución de proyectos singulares de interés estratégico municipal.
- Impulso de la actividad urbanizadora como propietaria de suelo en el marco del sistema de compensación.

- Gestión integral de los ámbitos urbanísticos que tengan determinados para su desarrollo los sistemas de cooperación y expropiación para la opuesta a disposición del municipio de suelo urbanizado.
- Asunción de la condición de beneficiaria en las expropiaciones de terrenos sobre los que hayan de desarrollarse proyectos singulares de interés estratégico municipal.
- Gestión integral de los bienes integrantes del patrimonio Municipal del Suelo que le hayan sido cedidos onerosa o gratuitamente por el Ayuntamiento, así como los que deriven de la gestión urbanística.
- Ejecución de las obras de infraestructuras urbana y dotacional de servicios y equipamiento que resulten necesarias, para la puesta a disposición del municipio de suelo urbanizado.
- Ejecución de las obras de recualificación, renovación y remodelación en suelo urbano previstas por el planeamiento.
- Gestión y explotación de las obras y servicios resultantes de la urbanización, así como los que el Ayuntamiento le atribuya como gestión directa.
- Promoción inmobiliaria, edificación y explotación de toda clase de inmuebles que se considere oportuna para el cumplimiento de su objeto social.
- La adquisición y enajenación de toda clase de bienes inmuebles y suelos que se considere oportuna para el cumplimiento de su objeto social.
- Participación en negocios, sociedades y empresas para el cumplimiento de su objeto social.
- Las encomiendas de gestión que le formule el Ayuntamiento.

Nota 2

BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

1.- IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad vigente, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No ha habido razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel de la Sociedad, se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable e influencia de tal proceder sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Empresa.

Las cuentas anuales adjuntas se encuentran pendientes de aprobación, se han extraído de los registros auxiliares, ya que los libros oficiales están pendientes de legalización.

2.- PRINCIPIOS CONTABLES

Para mostrar la imagen fiel, no ha habido razones excepcionales que justifiquen la falta de aplicación de algún principio contable obligatorio.

No se han aplicado otros principios contables no obligatorios, para mostrar la imagen fiel.

3.- ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

El objeto principal de la empresa es ofertar suelo industrial a precios competitivos con la

intención de generar riqueza y empleo en la localidad. Por esta razón el posible beneficio o pérdida económica de la sociedad no debe analizarse desde la premisa puramente contable.

En este contexto, EMUSUJESA tiene la obligación de colaborar con el Ayuntamiento de Jerez (único accionista de la sociedad) para acometer inversiones necesarias para la Ciudad.

En la actualidad EMUSUJESA tiene compromisos para desarrollar suelo industrial en determinadas zonas como son la ampliación del Parque Empresarial Oeste (Pastranilla y Rancho del Raho), ampliación del Parque Empresarial Norte (El Carrerista), construcción-rehabilitación de parkings subterráneos en determinadas áreas de la ciudad y colaboración con el Ayuntamiento de Jerez en los "Proyectos Singulares" de interés estratégico municipal.

EMUSUJESA tiene firmados determinados acuerdos de colaboración y encomiendas de gestión a efectos de posibilitar el desarrollo futuro tanto de la oferta de suelo industrial en Jerez como de las actuaciones de interés estratégico municipal.

La sociedad ha recibido subvenciones en los ejercicios 2008, 2009, 2010 y 2012 del Ministerio de Industria Turismo y Energía, cuyos fondos han sido destinados a actividades de reindustrialización en la zona de Jerez.

A fecha de 31/12/2013 el Ministerio de Industria Turismo y Energía a través de la firma auditora SEPIDES ha remitido informes definitivos relativos a la justificación de fondos relativos a las subvenciones de 2008 y 2009 mostrando las siguientes discrepancias en la justificación de los fondos recibidos:

- El Ministerio no acepta los convenios con la Administración (con acceso al Registro de la Propiedad) como equiparables a escrituras públicas.
- El Ministerio no acepta como medio de pago el justificante de "carta de pago" emitido y firmado por el Interventor del Ayuntamiento (fedatario público).
- Las operaciones realizadas entre EMUSUJESA y el Ayuntamiento se consideran "operaciones vinculadas" y necesitan autorización previa del MITYC y tasación de experto independiente.

En fecha de julio de 2013 EMUSUJESA recibió notificación del Ministerio en la que se comunicaba la **revocación total de las ayudas recibidas** concedidas en 2008, motivadas fundamentalmente por considerar que no se había cumplido el fin último para el cual habían sido concedidas; *"urbanización de los terrenos para incrementar la oferta de suelo industrial en el municipio de Jerez"*, por este motivo, se ha procedido a reconocer la deuda con el Ministerio en su totalidad (incluyendo los intereses de demora)

Las subvenciones recibidas relativas al ejercicio 2010 se han justificado parcialmente, no obstante se ha provisionado la posible devolución en caso de que el informe sea negativo.

De cualquier forma, las inversiones están efectuadas, y la finalidad de las mismas es la reducción del precio final del suelo industrial resultante, con la intención de incentivar la actividad industrial en la zona.

Los importes discordantes con el Ministerio se han contabilizado reconociendo la deuda con la Administración hasta que se emita el informe definitivo correspondiente, por tanto, la contingencia ha sido reconocida contablemente.

Con relación a la valoración de existencias, hay que matizar que concurren dos actuaciones inversoras encaminadas a la urbanización de sendos polígonos industriales:

- "El Carrerista" (Existencias a valor de coste: 1.171.035 €)
- "Rancho del Raho" (Existencias a valor de coste: 2.142.214 €)

Estas actuaciones que estaban contabilizadas en existencias en curso se han traspasado a "Inversiones inmobiliarias" y se ha provisionado la pérdida de valor por:

- "El Carrerista" (Provisión: 35 % de su valor de coste: 409.862,24 €)
- "Rancho del Raho" (Provisión 35 % de su valor de coste: 749.775,05 €)

El motivo radica en la paralización provisional de los proyectos por falta de viabilidad (Técnica, económica o financiera) y la falta de demanda actual, debiendo reactivarse, en el mismo momento que se reactive el mercado.

4.- COMPARACION DE LA INFORMACIÓN

No hay causas relevantes que impidan la comparación de las Cuentas Anuales del Ejercicio con las del precedente.

5.- ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No hay elementos patrimoniales que con su importe, estén registrados en dos o más partidas del Balance.

6.- CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No se han producido ajustes relevantes por cambios en los criterios contables durante el ejercicio.

7.- CORRECIÓN DE ERRORES

No se han producido ajustes por corrección de errores durante el ejercicio.

Nota 3

APLICACIÓN DE RESULTADOS.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 272, 273, 274 y 277 de L.S.C. de aplicación a las S.A. y S.L., se formula la siguiente propuesta de aplicación de los Resultados del ejercicio de 2013, a la Junta General Ordinaria:

Bases de reparto:	Importe 2013	Importe 2012
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.....	-518.952,66	114,52
Remanente.....
Reservas voluntarias.....
Otras reservas de libre disposición.....

Aplicación:	Importe 2013	Importe 2012
A reserva legal.....
A reserva por fondo de comercio.....
A reservas especiales.....
A reservas voluntarias.....
A Remanente.....	- 518.952,66
A dividendos.....
A.....
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores...	114,52

El resultado del Ejercicio es neto de impuestos.

Nota 4

NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los criterios contables aplicados a las distintas partidas son los siguientes:

4.1.- Inmovilizado intangible

La sociedad no posee inmovilizado intangible.

Gastos de desarrollo: La sociedad no tiene gastos de desarrollo.

Propiedad Industrial: La sociedad no posee Propiedad Industrial.

Aplicaciones Informáticas: Los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos en la gestión de la Sociedad se registran con cargo al epígrafe "Aplicaciones Informáticas" del balance de situación.

La Sociedad tiene totalmente amortizado las aplicaciones informáticas (programas de gestión contable).

Concesiones Administrativas:

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez en sesión celebrada el día 2 de diciembre de 2011 acordó adjudicar una Concesión Administrativa, para el uso privativo de un edificio de propiedad municipal, calificado como equipamiento público y sito en la calle Circo a favor de EMUSUJESA.

En fecha 12 de enero de 2012, EMUSUJESA firmó contrato de Concesión Administrativa del equipamiento público anteriormente descrito, siendo el objeto de la concesión el destino a la implantación de proyectos singulares de interés estratégico municipal, estimándose conveniente no fijar contraprestación o canon concesional alguno, y estableciéndose una duración de la concesión en un plazo de 25 años.

4.2.- Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valorarán por el precio de adquisición o el coste de producción.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valorarán por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, se tendrá en cuenta el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor reconocidas (siguiendo las mismas pautas que para los inmovilizados intangibles).

Capitalización de intereses y diferencias de cambio, amortización y dotación de provisiones, costos de ampliación, modernización y mejoras adquiridas o efectuadas por la sociedad, actualizaciones amparadas en una Ley de actualización de valores.

Se aplica el criterio de amortizar de forma lineal a todo lo largo de la vida útil del producto. Si se producen correcciones valorativas por deterioro de carácter reversible se realiza el correspondiente apunte a las cuentas de deterioro y se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La amortización aplicada durante 2013 para la totalidad de los elementos del activo inmovilizado material ha sido de 84.938,05 euros.

Amortizaciones	Importe
Mobiliario de oficina	7.575,24
Edificio CIS en Ciudad del Transporte	67.874,30
Edificio Patricio Garvey	9.488,51
TOTAL.....	84.938,05

Los intereses devengados hasta el momento de la puesta en marcha de inmovilizado material, de haberse producido, se incluyen en el coste de este, registrándose como gastos financieros los devengados con posterioridad.

Las posibles diferencias de cambio positivas en adquisiciones a crédito se contabilizan en la Cuenta 768 (Diferencias positivas de cambio).

Las posibles diferencias de cambio negativas en adquisiciones a crédito, se registran directamente en la Cuenta 668 (Diferencias Negativas de Cambio).

Los costes de ampliación, modernización y mejoras del inmovilizado se agregan al mismo. Los adquiridos al exterior se contabilizan por su precio de adquisición, por su valor venal.

Los costos del inmovilizado producidos en el seno de la propia empresa, por su coste de producción, compuesto por las materias primas valoradas a su precio de adquisición, los costes directos de las ampliaciones, modernización y mejoras.

Las Actualizaciones de valores practicadas al amparo de la LEY en el ejercicio, no existen, en el Balance.

Las pérdidas de valor experimentadas por los elementos del inmovilizado material es corregida mediante las cuentas de Amortizaciones. Se dota anualmente en función de los años de vida útil según método lineal.

Si por alguna circunstancia, se observa una baja importante en el valor del bien a coste histórico y el valor de mercado en el momento de cierre del ejercicio se el correspondiente Deterioro.

ELEMENTO DE INMOVILIZADO MATERIAL	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Construcciones	25
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	10
Utillaje	5
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos proceso información	4
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado material	10

4.3.- Terrenos y construcciones de inversión

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplicarán a las inversiones inmobiliarias.

4.4.- Permutas

En las operaciones de permuta de carácter comercial, el inmovilizado material recibido se valorará por el valor razonable del activo entregado, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último. Las diferencias de valoración que pudieran surgir al dar de baja el elemento entregado a cambio tendrán como contrapartida la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considerará que una permuta tiene carácter comercial si la configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la operación.

Además, es necesario que cualquiera de las diferencias surgidas por las anteriores causas, resulte significativa al compararla con el valor razonable de los activos intercambiados.

Se presumirá no comercial toda permuta de activos de la misma naturaleza y uso para la empresa.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

4.5.- Instrumentos financieros

Activos financieros no corrientes y otros activos financieros. Cuando son reconocidos inicialmente, se contabilizan por su valor razonable más, excepto en el caso de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción que son directamente imputables.

En el balance de situación, los activos financieros se clasifican entre corrientes y no corrientes en función de que su vencimiento sea menor/igual o superior/posterior a doce meses.

Préstamos y cuentas a cobrar. Activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables no negociados en un mercado activo. Tras su reconocimiento inicial, se valoran a su “coste amortizado”, usando para su determinación el método del “tipo de interés efectivo”.

Por “coste amortizado”, se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o en menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado para hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del período las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

Inversiones a mantener hasta su vencimiento. Activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables y con vencimiento fijo en los que la sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial, se valoran también a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados. Incluye la cartera de negociación y aquellos activos financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Figuran en el balance de situación consolidado por su valor razonable y las fluctuaciones se registran en la cuenta de resultados consolidada.

Activos financieros mantenidos para negociar. Activos financieros no derivados designados como disponibles para la venta o que no son clasificados específicamente dentro de las categorías anteriores. Fundamentalmente corresponden a participaciones a corto plazo en el capital de sociedades que no forman parte del perímetro de consolidación.

Después de su reconocimiento inicial como tales, se contabilizan por su valor razonable, excepto que no coticen en un mercado activo y su valor razonable no pueda estimarse de forma fiable, que se miden por su costo o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta. Los activos no corrientes o grupos de activos se clasifican como mantenidos para la venta, cuando su valor libros se va a recuperar fundamentalmente a través de la venta y no mediante su uso

continuado. Para que esto suceda, los activos o grupos de activos han de estar en sus condiciones actuales disponibles para la venta inmediata, y su venta debe ser altamente probable.

Los grupos enajenables, representan componentes de la sociedad que han sido vendidos o se ha dispuesto de ellos por otra vía, o bien han sido clasificados como mantenidos para la venta. Estos componentes, comprenden conjuntos de operaciones y flujos de efectivo, que pueden ser distinguidos del resto de los activos, tanto desde un punto de vista operativo como a efectos de información financiera. Representan líneas de negocio o áreas geográficas que
pueden

considerarse separadas del resto. También forman parte, la adquisición de una entidad dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

Patrimonio neto. Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio neto del Grupo, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital y otros de patrimonio emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto, neto de costes directos de emisión.

Capital social. Las acciones ordinarias se clasifican como capital. No existe otro tipo de acciones.

Los gastos directamente atribuibles a la emisión o adquisición de nuevas acciones se contabilizarán en el patrimonio neto como una deducción del importe del mismo.

La sociedad adquiriese o vendiese sus propias acciones, el importe pagado o recibido de las acciones propias se reconoce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna pérdida o ganancia en el resultado del ejercicio derivada de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio.

Acciones propias. Se presentan minorando el patrimonio neto, No se reconoce resultado alguno en la compra, venta, emisión o cancelación de las mismas.

Pasivos financieros. Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Los principales pasivos financieros mantenidos por la sociedad corresponden a pasivos a vencimiento que se valoran a su coste amortizado, la Sociedad no mantiene pasivos financieros mantenidos para negociar ni pasivos financieros a valor razonable fuera de los instrumentos de cobertura que se muestran según las normas específicas para dichos instrumentos.

Débitos y partidas a pagar. Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes a no ser que el Grupo tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran a su valor nominal.

Clasificación de deudas entre corriente y no corriente. En el balance de situación adjunto, las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como deudas corrientes aquéllas con vencimiento igual o anterior a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de la Sociedad, mediante pólizas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

El detalle de los saldos de las cuentas de instrumentos financieros es el siguiente:

Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/2013	Saldo 31/12/2012
24	Inversiones financieras a largo plazo en partes vinculadas	238.494,14	650.971,74
25	Otras inversiones financieras a largo plazo	54.091,09	54.091,09
293	Deterioro de valor de participaciones a largo plazo en partes vinculadas	0,00	0,00
294	Deterioro de valor de valores representativos de deuda a largo plazo de partes vinculadas	0,00	0,00
295	Deterioro de valor de créditos a largo plazo a partes vinculadas	0,00	- 650.971,74
297	Deterioro de valor de valores representativos de deuda a largo plazo	0,00	0,00
298	Deterioro de valor de créditos a largo plazo	0,00	0,00
49	Deterioro de valor de créditos comerciales y provisiones a corto plazo	-322.968,79	-1.815.298,81
53	Inversiones financieras a corto plazo en partes vinculadas	-9.000,00	- 586.698,92
54	Otras inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00
59	Deterioro del valor de inversiones financieras a corto plazo y de activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
66	Gastos financieros	432.376,84	12.794,33
673	Pérdidas procedentes de participaciones a largo plazo en partes vinculadas	0,00	0,00
675	Pérdidas por operaciones con obligaciones propias	0,00	0,00
694	Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales	0,00	0,00
695	Dotación a la provisión por operaciones comerciales	0,00	0,00
696	Pérdidas por deterioro de participaciones y valores representativos de deuda a largo plazo	0,00	0,00
697	Pérdidas por deterioro de créditos a largo plazo	0,00	0,00
698	Pérdidas por deterioro de participaciones y valores representativos de deuda a corto plazo	0,00	0,00
699	Pérdidas por deterioro de créditos a corto plazo	0,00	0,00
76	Ingresos financieros	20.700,69	53.168,46
773	Beneficios procedentes de participaciones a largo plazo en partes vinculadas	0,00	0,00
774	Diferencia negativa en combinaciones de negocios	0,00	0,00
775	Beneficios por operaciones con obligaciones propias	0,00	0,00
778	Ingresos excepcionales	58.370,25	28.892,54
794	Reversión del deterioro de créditos comerciales	0,00	0,00
795	Exceso de provisiones	1.492.330,02	622.118,00
796	Reversión del deterioro de participaciones y valores representativos de deuda a largo plazo	0,00	0,00
797	Reversión del deterioro de créditos a largo plazo	650.971,74	0,00
798	Reversión del deterioro de participaciones y valores representativos de deuda a corto plazo	0,00	0,00
799	Reversión del deterioro de créditos a corto plazo	0,00	0,00
80	Gastos financieros por valoración de activos y pasivos	0,00	0,00
81	Gastos en operaciones de cobertura	0,00	0,00
82	Gastos por diferencias de conversión	0,00	0,00
90	Ingresos financieros por valoración de activos y pasivos	0,00	0,00
91	Ingresos en operaciones de cobertura	0,00	0,00
92	Ingresos por diferencias de conversión	0,00	0,00

Otras inversiones financieras a largo plazo

La Sociedad posee una participación en el Capital Social de la Empresa EMIGASA (Empresa Mixta Municipal Garrapilos S.A.) del 30%, representado por 90 acciones nominativas de 601,01 € cada una.

Las participaciones de capital, se han valorado al cierre del balance por su precio de adquisición (54.091,09 €)

Durante el ejercicio 2013 no se ha dotado ninguna provisión por posibles depreciaciones en inversiones financieras, ya que la sociedad ha finalizado la actividad para la que fue creada y repartido sus dividendos.

Inversiones financieras a corto plazo en partes vinculadas

Recoge las transacciones realizadas entre empresas del grupo municipal, cuyo desglose es el siguiente:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| • ASOCIACIÓN JEREZ 2002 | 238.494,14 € |
|-------------------------|--------------|

Gastos financieros

Son los intereses financieros relativos a las siguientes inversiones:

- | | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| • Por Provisiones y contingencias con la Agencia Tributaria | 86.763,70 € |
| • Por devolución de subvenciones “REINDUS” | 328.394,09 € |
| • Por préstamo hipotecario (Edificio CIS) | 17.219,05 € |

TOTAL GASTOS FINANCIEROS	432.376,84 €
---------------------------------	---------------------

Ingresos financieros

Relativo a los intereses generados por el depósito bancario establecido con carácter finalista a la urbanización del polígono industrial “Pastranilla”.

Beneficios por operaciones con obligaciones propias

No se han realizado operaciones por este concepto.

Exceso de provisiones

Se ha revertido la provisión efectuada en ejercicios anteriores relativa a contingencias relacionadas con el suministro eléctrico en la promoción terminada y vendida en el 89 % al haberse resuelto la responsabilidad que afectaba a la capacidad de suministro eléctrico en el sector por importe de 1.492.330,02 €

Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

Se ha procedido a dotar provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias de los sectores que se encontraban en curso de urbanización (“El Carrerista” y Rancho del Raho”) y cuya urbanización se ha paralizado debido a que a fecha actual no existe demanda en firme haciendo inviable temporalmente los proyectos:

Los importe invertidos a fecha actual son los siguientes:

- “El Carrerista” (Existencias a valor de coste: 1.171.035 €)
- “Rancho del Raho” (Existencias a valor de coste: 2.142.214 €)

Estas actuaciones que estaban contabilizadas en existencias en curso se han traspasado a “Inversiones inmobiliarias” y se ha provisionado la pérdida de valor por el 35% de su coste:

- “El Carrerista” (Provisión: 35 % de su valor de coste: 409.862,24 €)
- “Rancho del Raho” (Provisión 35% de su valor de coste: 749.775,05 €)

4.6.- Existencias

Las existencias están valoradas al precio de adquisición, al coste de producción o al valor neto realizable el menor. En el coste se incluyen materiales valorados a coste estándar que se aproxima a FIFO, trabajos con terceros y los costes directamente imputables al producto, así como la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

El resumen es el siguiente:

La composición de las existencias de la sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	2013	2012
EXISTENCIAS COMERCIALES	7.727.206,26	11.657.845,55
300 MERCADERÍAS	53.045,80	699.301,46
Parcela 4.7 en Parque Empresarial Oeste		0,00
La Chanela I (1.825 m ²)		3.290,54
La Chanela II (2.015 m ²)		4.301,42
Miraflores (3.643, m ²)		7.777,20
Subsuelo Plaza Mercado		252.027,17
Subsuelo Plaza Salvador Allende		162.423,72
Parking Atlántico		216.435,61
Inmueble en Barranco y Lillo	53.045,80	53.045,80
330 PRODUCTOS EN CURSO	6.131.204,52	9.415.588,15
Suelo industrial (Rancho del Raho)		2.142.214,42
Plaza Venus	3.203,57	1.117,77
Suelo en Ciudad del Transporte	3.409.819,24	3.323.828,39
Suelo en “El Carrerista”		1.157.254,14
Suelo en “Pastranilla”	2.718.181,71	2.708.294,25
Las Flores (urbanización)		82.879,18
350 PRODUCTOS TERMINADOS	1.542.955,94	1.542.955,94
Suelo en Parque Agroalimentario	1.542.955,94	1.542.955,94

	2013	2012
INVERSIONES INMOBILIARIAS	6.209.505,03	2.250.000,00
Suelo Rancho del Raho	2.142.214,42	
Suelo en Ciudad del Transporte	2.250.000,00	2.250.000,00
Suelo El Carrerista	1.171.034,95	
Subsuelo Pza. del Mercado	252.027,17	
Subsuelo Salvador Allende	162.423,72	
Subsuelo Parking Atlántico	216.435,61	
Suelo La Chanela I (03/07/02)	3.290,54	
Suelo La Chanela II (03/07/02)	4.301,32	

Suelo en Miraflores (03/07/02)		7.777,20
--------------------------------	--	----------

El saldo de existencias al 31 de diciembre de 2013 que muestra en balance de situación adjunto, neto después de deducir las correspondientes provisiones, que son:

		Euros
DETERIORO DEL VALOR DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS (2921)		2013
Deterioro del valor del suelo en "El Carrerista"		409.862,24
Deterioro del valor del suelo en "Rancho del Raho"		749.775,05
TOTAL		1.159.637,29

Con relación a las limitaciones relativas a las existencias por garantías, pignoraciones o fianzas detallar lo siguiente:

En fecha 31 de agosto de 2012, EMUSUJESA solicitó ayudas REINDUS por importe de 250.000 € para actuaciones en el Polígono Industrial "El Portal" (Señalética y adecentamiento de acerado), ayudas que fueron concedidas al 100 %, para ello y, debido a la existencia de expedientes de devolución de ayudas anteriores, se firmó una "**Comfort letter**" comprometiéndose EMUSUJESA a devolver las ayudas recibidas con las futuras ventas de parcelas en la Ciudad del Transporte, en concreto con el 41,5 % de los fondos que se obtengan por la venta de los 67.179 m² que EMUSUJESA dispone en la **Ciudad del Transporte**.

En el sector "Pastranilla" cuya urbanización se encuentra en curso de urbanización, existe una pignoración de fondos aportados por CONCEJEREZ en concepto de pagos anticipados por compraventa de parcelas y que deben ser utilizados en la urbanización del sector. El importe de la póliza suscrita asciende a 923.000 € y se dio cuenta al Consejo de Administración de fecha 3 de agosto de 2012, dado que dicho Consejo no había aprobado la operación con anterioridad, lo que ha motivado que se lleven las acciones legales oportunas a efectos de que dicha pignoración quede sin efecto.

4.7.- Transacción en moneda extranjera

La sociedad no ha realizado ninguna transacción en moneda extranjera.

4.8.- Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados y diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por 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 temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias sólo 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. 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.

4.9.- Ingresos y gastos

En las Cuentas de Compras, se anota el importe propiamente devengado, con exclusión de descuentos comerciales en factura, incrementado en todos los costos y gastos de instalación, transportes e impuestos no recuperables a cargo de la empresa, etc.

En la Cuenta de Ventas o Ingresos, se registran por el importe neto, es decir deduciendo las bonificaciones y descuentos comerciales en factura.

En general, todos los Ingresos y Gastos, así como los intereses por ellos generados, se contabilizan en el momento de su 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. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.10.- Provisiones y contingencias.

La sociedad tiene dotada provisiones para las siguientes contingencias:

A) AYUDAS RECIBIDAS AL AMPARO DEL PROGRAMA REINDUS

• En el momento en que se recibieron no se imputaron a la cuenta de ingresos, se llevó a la cuenta 485 (ingresos anticipados) ya que eran importes finalistas para obras de urbanización que estaban en curso.

• Dado que los polígonos industriales que se preveían ejecutar se han demorado más de lo previsto, el MITYC ha revocado las ayudas.

• Se ha procedido por tanto a contabilizar la deuda que EMUSUJESA tiene con el MITYC. Cancelándose las cuentas 485 (Ingresos anticipados) y reconociendo la deuda en la 475 (Hacienda Pública acreedora por devolución de subvenciones).

○ 475 8001 (REINDUS 2008-098)	815.548,68 €
○ 475 8002 (REINDUS 2008-099)	597.809,32 €
○ 475 8003 (REINDUS 2008-100)	976.681,77 €
○ 475 8004 (REINDUS 2008-143)	783.720,51 €
○ 475 8005 (REINDUS 2009-77)	263.881,97 €
○ 475 8006 (REINDUS 2009-78)	639.000,00 €
○ 475 8007 (REINDUS 2009-81)	585.882,11 €
○ 475 8008 (REINDUS 2010)	310.560,00 €
TOTAL.....	4.973.084,36 €

- También se ha contabilizado los intereses de demora atendiendo a los que corresponden al año en curso (Gastos financieros; 669 000) como a los de ejercicios anteriores (Reservas; 113 000).

○ 475 8011 (REINDUS 2008-098)	252.405,43 €
○ 475 8012 (REINDUS 2008-099)	187.265,95 €
○ 475 8013 (REINDUS 2008-100)	287.683,53 €
○ 475 8014 (REINDUS 2008-143)	245.306,18 €
○ 475 8015 (REINDUS 2009-77)	66.918,07 €
○ 475 8016 (REINDUS 2009-78)	162.044,38 €
○ 475 8017 (REINDUS 2009-81)	148.071,37 €
○ 475 8018 (REINDUS 2010)	166.907,07 €
TOTAL.....	1.516.601,98 €

B) PROVISIONES CONTINGENCIAS PARQUE AGROALIMENTARIO INDUSTRIAL (PTA)

EMUSUJESA tenía dotada provisiones relativas al desarrollo del polígono industrial “Parque Agroalimentario”, obra ejecutada, finalizada hace ya dos años y vendida en su totalidad a excepción de 15.000 m²).

Las provisiones se dotaron por posibles contingencias relacionadas con la electrificación del parque, así como por cambios en la normativa eléctrica.

La provisión estaba contabilizada en la cuenta 497 000 (provisión de costes de parcelas vendidas) por importe de 1.492.330,02 € y a final de ejercicio se ha procedido a su reversión (7952000); Exceso de provisiones para riesgos) debido a que no se han producido reclamaciones ni contingencias al respecto.

C) PROVISIÓN DE COSTES DE PARCELAS VENDIDAS EN LA CIUDAD DEL TRANSPORTE.

Con motivo de la ejecución de obras en el polígono industrial “Ciudad del Transporte” relacionadas con la ejecución del “vial perimetral” no finalizadas, se ha procedido a imputar los costes proporcionales a la superficie vendida.

497 0001 (provisión de costes de parcelas vendidas): 48.963,89 €

D) PROVISIÓN POR VALORACIÓN DE EXISTENCIAS:

Existen dos actuaciones inversoras encaminadas a la urbanización de dos polígonos industriales:

- “El Carrerista” (Valor a coste: 1.171.035 €)
- “Rancho del Raho” (Valor a coste: 2.142.214 €)

Estas actuaciones que estaban contabilizadas en existencias en curso se han traspasado a “Inversiones inmobiliarias” y se ha provisionado la pérdida de valor por:

- “El Carrerista” (Provisión : 35 % de su valor de coste: 409.862,24 €)
- “Rancho del Raho” (Provisión 35% de su valor de coste: 749.775,05 €)

El motivo radica en la paralización provisional de los proyectos por falta de viabilidad (Técnica, económica o financiera) y la falta de demanda actual.

En la promoción urbanizada y vendida en un 89 % relativa al Parque Agroalimentario, se mantiene la provisión dotada en ejercicios anteriores por 274.004,90 € hasta que se materialicen las ventas a precio de valor urbanístico del 11 % restante, atendiendo al criterio de prudencia valorativa.

E) CONTINGENCIA DERIVADAS DE DIFERENCIAS VALORATIVAS CON IMPUESTOS RELACIONADOS CON LA AGENCIA TRIBUTARIA

Durante el ejercicio 2009 EMUSUJESA adquirió terrenos para su desarrollo industrial, habiendo recibido por parte de la ATA comunicación de revisión valorativa.

En el ejercicio 2013 el TEARA ha dado la razón a EMUSUJESA por ausencia de motivación, pero la ATA ha vuelto a emitir una nueva liquidación con nuevas motivaciones, las cuales han vuelto a ser recurridas.

Por todo ello, EMUSUJESA ha reflejado las siguientes provisiones.

- 631 0006 (Otros tributos ITP Pastranilla) 453.567,45 €
- 141 0001 (Provisión para impuestos ITP Pastranilla) 453.567,45 €

• 660 0000 (Intereses ITP Pastranilla)	84.810,00 €
• 141 0002 (Provisión intereses ITP Pastranilla)	84.810,00 €
• 631 0006 (Otros tributos ITP R. Raho)	32.252,18 €
• 141 003 (Provisión para impuestos ITP R. Raho)	32.252,18 €
• 660 0000 (Intereses ITP R. Raho)	1.952,80 €
• 141 0004 (Provisión para intereses ITP R. Raho)	1.952,80 €

F) CRÉDITOS A EMPRESAS DEL GRUPO (ASOCACIÓN JEREZ 2002)

Durante el ejercicio anterior se dotó la provisión por deterioro de créditos con empresas del grupo al 100% de su valor:

- EMEMSA (412.477,60 €)
- ASOCIACIÓN JEREZ 2002 (238.494,14 €)

Durante este ejercicio se ha revertido la provisión relacionada con EMEMSA y ASOCIACIÓN Jerez 2002. Ya que se ha cobrado la totalidad del crédito que tenía concedido a EMEMSA y el Consejo de Administración ha acordado compensar con el Ayuntamiento de Jerez el crédito de "Asociación Jerez 2002".

4.11.- Provisiones para pensiones y sobre similares

La sociedad no tiene compromisos directos en materia de pensiones, solamente las dimanadas de su Convenio Colectivo realizando aportaciones en el Plan de Pensiones suscrito con Caja Madrid.

4.12.- Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

4.13.- Combinaciones de negocios

No existen elementos de esta naturaleza.

4.14.- Negocios conjuntos

No existen elementos de esta naturaleza.

Nota 5

INMOVILIZADO MATERIAL

El epígrafe de inmovilizado material comprende las siguientes partidas:

Nº Cuenta	Denominac.	Saldo 31/12/12	Adiciones				Salidas / Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/13
			Entradas	Combinaciones negocios	Aportaciones no dinerarias	Ampliaciones o mejoras			
210	Terrenos y bienes naturales	480.020,28							480.020,28
211	Construcciones	1.934.570,29							1.934.570,29
212	Instalaciones técnicas	0,00							0,00
213	Maquinaria	0,00							0,00
214	Ullaje	0,00							0,00
215	Otras instalaciones	0,00							0,00

216	Mobiliario	130.193,42							130.193,42
217	Equipos para procesos de información	7.316,49							7.316,49
218	Elementos de transporte	0,00							0,00
219	Otro inmovilizado material	0,00							0,00
TOTAL (A)		2.552.100,48							2.552.100,48

La información en base a la amortización por clases de elementos, sería la siguiente:

Nº Cuenta	Denominac.	Saldo 31/12/12	Dotación amortización		Cargos por retiros	Traspasos	Saldo 31/12/13
			Cuenta dotación	Importe dotación			
281	Construcciones	47.442,55 339.471,50	2812000 2812001	9.488,51 67.874,30			56.931,04 407.345,83
281	Instalaciones técnicas						
281	Maquinaria						
281	Utilaje						
281	Otras instalaciones						
281	Mobiliario	38.717,52	2810001	7.575,24			46.292,75
281	Equipos para procesos de información	4.573,28 468,16 122,77 2.313,91	2810002 2810003 2810004 2810005				4.573,28 468,16 122,77 2.313,91
281	Elementos de transporte						
281	Otro inmovilizado material						
TOTAL (B)		433.109,69					518.047,74

No existen correcciones valorativas por deterioro de cuantía significativa, reconocida o revertida durante el ejercicio 2013 de los inmovilizados materiales

Valor neto	Saldo 31/12/2012	Saldo 31/12/13
INMOVILIZADO MATERIAL (A-B)	2.118.990,79	2.034.052,74

Nota 6

ACTIVOS FINANCIEROS

La Sociedad posee una participación en el Capital Social de la Empresa EMIGASA (Empresa Mixta Municipal Garrapilos S.A.) del 30%, representado por 90 acciones nominativas de 601,01 € cada una.

Las participaciones de capital, se han valorado al cierre del balance por su precio de adquisición (54.091,09 €)

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo						TOTAL	
	Acciones y participaciones en el patrimonio		Valores representativos de deuda		Otros		Acciones y participaciones en el patrimonio		Valores representativos de deuda		Otros			
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias														
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					54.091,09	54.091,09							54.091,09	54.091,09
Préstamos y partidas a cobrar														
Activos disponibles para la venta:														
Derivados de cobertura														
Total					54.091,09	54.091,09							54.091,09	54.091,09

Nota 7

PASIVOS FINANCIEROS

1. Se revelará el valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena.

A estos efectos se desglosará cada epígrafe atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena. Se deberá informar sobre las clases definidas por la empresa.

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo				TOTAL				2013		2012	
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables	Otros	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables	Otros	2013		2012		2013		2012	
	2013	2012	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00							280.678,57	46.843,69			0,00	280.678,57	46.843,69	
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:																
Otros																
Total	0,00	0,00							327.522,26				0,00	327.522,26		

El detalle de las partidas anteriormente descritas, están vinculadas a las siguientes inversiones:

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS VIVOS A 31/12/2013	2013	2012
Urbanización Parque Agroalimentario (Corto Plazo)	0,00	46.843,69
Edificio CIS en Ciudad del Transporte (Corto Plazo)	0,00	280.678,57
Edificio CIS en Ciudad del Transporte (Largo Plazo)	0,00	0,00
TOTAL	0,00	327.522,26

Nota 8

FONDOS PROPIOS

El Capital Social de la Compañía está compuesto de 150 acciones nominativas de 6.012,12 € de valor nominal cada una, totalmente suscritas, mediante aportaciones no dinerarias, en suelo del Parque Empresarial y Ciudad del Transporte, por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera. De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos de la Sociedad, dicho Capital de 901.518 € forman el Patrimonio inicial de la Sociedad, que no podrá ser destinado a finalidades distintas de las establecidas en el objeto social.

La Sociedad no tiene adquirido acciones propias.

Nota 9

SITUACIÓN FISCAL

1. Impuestos sobre beneficios

No se ha dotado previsión alguna dado que el ejercicio finaliza con pérdidas

2. Otros tributos

La Sociedad no tiene hechos significativos relevantes en relación a otros tributos.

Nota 10

INGRESOS Y GASTOS

1) Desglose de la partida “Importe neto de la cifra de negocios”

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	
Repercusión gastos urbanización “Las Flores”	127.129,79
TOTAL VENTAS	127.129,79

2) Desglose de la partida “Variación de Existencias”

VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	
Aumento de Existencias en "Pastranilla"	9.887,46
Aumento de Existencias en "El Carrerista"	13.780,81
Aumento de Existencias en "Ciudad del Transporte"	85.990,85
Aumento de Existencias en "Plaza Venus"	2.085,80
Disminución de Existencias en "Las Flores"	-82.879,18
TOTAL VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	28.865,74

3) Desglose de la partida “Aprovisionamientos”

APROVISIONAMIENTOS		
Urbanización Pastranilla		-2.848,68
Urbanización El Portal		-250.015,45
Urbanización vial perimetral en Ciudad del Transporte		-85.990,85
Urbanización Las Flores		-49.690,51
TOTAL APROVISIONAMIENTOS		-388.545,49

4) Desglose de la partida “Otros ingresos de explotación”

OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	
Subvenciones a la explotación (amortización subvención CIS)	32.400,00
Subvención REINDUS 2012 “El Portal”	250.000,00
Ingresos por servicios diversos (Acuerdo con SEICASA)	58.370,25
TOTAL OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	340.770,25

5) Desglose de la partida “Gastos de personal”

GASTOS DE PERSONAL	
Sueldos y Salarios	-348.356,66
Seguridad Social	-74.369,94
TOTAL COSTES DE PERSONAL	-422.726,60

Nota 11

SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS	2013	2012
Subvenciones oficiales en capital	652.025,97	651.600,00
Donaciones y legados en capital	480.020,28	480.020,28
Otras subvenciones, donaciones y legados (CAI)	429.102,08	429.102,08
TOTAL SUBVENCIONES	1.561.148,33	1.560.722,36

Las subvenciones oficiales en capital que forman parte del patrimonio neto de la sociedad hacen referencia a los fondos recibidos por la FUNDACIÓN INCYDE en función de un convenio de colaboración con la Cámara de Comercio Industria de Jerez para la construcción de un Edificio destinado a vivero de empresas en la Ciudad del Transporte de Jerez. Estas subvenciones se incorporan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en la misma proporción en que se amortiza el inmovilizado en el que están materializadas.

Las Donaciones y legados de capital recogen la aportación de suelo por parte de la antigua Gerencia Municipal de Urbanismo para la ubicación del mencionado edificio.

La partida relativa a "Otras subvenciones donaciones y legados" recoge el importe de subvención concedida por el MAPA para el Centro Agroalimentario pendiente de aplicar, debido a que queda pendiente de venta el 11% de la superficie sin vender.

Cuenta contable 130 “Subvenciones oficiales en capital”		
CONCEPTO	IMPORTE	SALDO
Subvención INCYDE 2007	+900.000,00	900.000,00
Cesión a Cámara de Comercio (662 m2) Transferido a Rdos	-234.000,00	666.000,00
Subvención INCYDE 2008	+144.000,00	810.000,00
Amortización subvención 2008 (Transferido a Rdos.)	-28.800,00	781.200,00
Amortización subvención 2009 (Transferido a Rdos.)	-32.400,00	748.800,00
Amortización subvención 2010(Transferido a Rdos.)	-32.400,00	716.400,00
Amortización subvención 2011 (Transferido a Rdos.)	-32.400,00	684.000,00
Amortización subvención 2012 (Transferido a Rdos.)	-32.400,00	651.600,00
Amortización subvención 2012 (Transferido a Rdos.)	-32.400,00	618.200,00
Subvención INCYDE 2013	+32.825,97	651.025,97

Cuenta contable 131 “Donaciones y legados en capital”		
CONCEPTO	IMPORTE	SALDO
Cesión gratuita Terrenos 2007 (Equip. privado) Edif CIS	648.664,28	648.664,28
Cesión a Cámara de Comercio (662 m2) Transferido a Rdos 2007	-168.644,00	480.020,28

Cuenta contable 132 “Otras subvenciones donaciones y legados”		
CONCEPTO	IMPORTE	SALDO
Subvención MAPA pendiente de aplicar (11%)	429.102,08	429.102,08

Nota 12

OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Dado que la Sociedad es una empresa municipal con capital íntegramente municipal cuyo único accionista es el Ayuntamiento de Jerez, posee una vinculación directa por parte de la matriz, pudiendo actuar de forma directa en el mercado de suelo industrial para evitar la especulación e incentivar la actividad económica en el municipio. Por todo ello, las operaciones llevadas a cabo con la entidad matriz tienen una marcada finalidad de **utilidad pública**.

La sociedad siguiendo criterios emanados de su único socio, ha puesto en disposición de la firma ZAHAV AUTO INDUSTRY ESPAÑA S.L. 118.905 m2 de suelo industrial ubicados en la Ciudad del Transporte de Jerez con la intención de instalar una factoría o planta para ensamblar vehículos a motor de la marca ZAHAV, con destino a su venta en países del continente Africano y de Suramérica, y en países de la CEE, una vez que los citados vehículos cumplan con los estándares de calidad que se requieren en la CEE. La citada entidad mercantil deberá iniciar su puesta en funcionamiento en el plazo de 30 meses, con unas previsiones de creación de empleo de entre 500 y 600 trabajadores.

Para hacer posible la implantación de ZAHAV, **EMUSUJESA ha adquirido al Ayuntamiento de Jerez tres parcelas de 40.000 m2, 26.041 m2 y 52.864 m2**.

Posteriormente, EMUSUJESA ha procedido, mediante el contrato suscrito con ZAHAV AUTO INDUSTRY ESPAÑA S.L. el 15/01/2010, al arriendo de los 118.905 m2 por un periodo de 50 años y por un importe de 36.000 € anuales con un periodo de carencia de dos años, pudiendo ejercitarse, durante los 10 primeros años, una opción de compra al precio de 45 €/m2 (precio subvencionado si obtuviese la declaración de interés público y siempre que siga cumpliendo tales condiciones por al menos un periodo de cinco años.). En fecha 14/07/2011 se suscribió una adenda al mencionado contrato a efectos de prescindir de 70.000 m2 de suelo, acomodándose la renta a pagar de forma proporcional a la estipulada en el contrato inicial.

Como es evidente y como ya se puso de manifiesto en el Consejo de Administración de 4 de agosto de 2009, el Ayuntamiento ha utilizado a la Empresa para conseguir un fin: el de establecer una industria capaz de generar empleo y actividad económica según se establece en la Declaración de Interés Público, cuya calificación municipal debe obtener definitivamente la empresa ZAHAV MOTOR, pero también es evidente que la operación planificada por el Ayuntamiento y aprobada por este Consejo de Administración ha supuesto una inversión fuerte de activos, con un rendimiento económico prácticamente nulo y un desequilibrio financiero considerable al haber abonado a la sociedad matriz la totalidad del suelo adquirido para este fin.

En febrero de 2014 el ayuntamiento de Jerez ha interpuesto una demanda a ZAHAV-MOTOR para la resolución del contrato por el que Emusujesa acordaba con Zahav el arrendamiento de la parcela en la Ciudad del Transporte para la implantación de una actividad destinada al montaje y al ensamblaje de vehículos. La compañía de capital chino-iraní se comprometió en 2009 a ejecutar las obras necesarias para la instalación de una factoría que a fecha actual no se ha materializado. Las condiciones iniciales comprometidas estimaban una inversión de 92,3 millones de euros y la creación de 800 empleos directos inicialmente, con previsiones de alcanzar los 3.000 puestos en fases posteriores.

Nota 13

OTRA INFORMACIÓN

Personal de la entidad.

El personal contratado en la sociedad ha estado compuesto en 2013 por una plantilla de 7 personas, y cuenta con el apoyo técnico de los departamentos de la delegación de urbanismo.

Compromisos adquiridos.

La sociedad tiene adquiridos compromisos con la entidad “Asociación de Concesionarios de Automóviles de Jerez” (CONCEJEREZ) para la adquisición de suelo industrial en el sector denominado “PASTRANILLA”. A tal efecto, la sociedad ha realizado en el ejercicio 2010 un pago a cuenta de 3.698.630 €, con las siguientes condiciones resolutorias, entre otras:

- Que el precio del metro cuadrado urbanizado de parcela neta no exceda de 130 €/m2.

Los fondos procedentes del anticipo a cuenta entregado por la asociación, ha sido objeto de un depósito “Claused” a efectos de garantizar su devolución si fuese el caso, con excepción de 500.000 € que se garantizan con suelo neto urbanizado futuro en el sector, quedando vinculado dicho depósito al pago de certificaciones de obra del sector.

Mercado inmobiliario.

La continuidad de la sociedad depende de la reactivación del mercado inmobiliario, el apoyo de las entidades financieras y de la matriz, lo cual permitirá a la entidad desarrollar los distintos proyectos de creación de suelo industrial.

Proyecto de fusión.

Se encuentra en curso el proyecto de fusión por absorción con otra empresa municipal; Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez (EMUVIJESA).

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Ejercicio 2013

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2013

A. Estado Abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31/12/2013			
	Notas en la Memoria	2013	2012
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			114,52
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-518.880,16	
I. Por valoración de activos y pasivos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados (Subvención INCYDE 2013)			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes (Reconocimiento 2013 Intereses de demora devolución REINDUS)			-324.192,08
V. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		-1.188.208,89	
VI. Diferencias de conversión			
VII. Efecto impositivo			
B) Total gastos e ingresos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)			-324.192,08
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.188.208,89	
VIII. Por valoración de activos y pasivos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo			
X. Subvenciones, donaciones y legados (Imputación subvención Terreno Edificio CIS + SUBV INCYDE)			-32.400,00
XI. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta		-32.400,00 +32.825,97	
XII. Diferencias de conversión			
XIII. Efecto impositivo			
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)			-32.400,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		+425,97	-356.477,56

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2013

B. Estado abreviado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31/12/2013													
	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											
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2011	901.517,99	0,00	0,00	1.824.969,44	0,00	0,00	0,00	419.902,97	0,00	0,00	0,00	1.593.122,36	4.739.512,76
I. Ajustes por cambios de criterio 2011 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 2011 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. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2012	901.517,99	0,00	0,00	1.824.969,44	0,00	0,00	0,00	419.902,97	0,00	0,00	0,00	1.593.122,36	4.739.512,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	419.902,97	0,00	0,00	0,00	-419.902,97 +114,52	0,00	0,00	0,00	-32.400,00	-32.285,48
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. Otras operaciones con socios o 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
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	-324.192,08	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	-324.192,08
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2012	901.517,99	0,00	0,00	1.920.680,33	0,00	0,00	0,00	114,52	0,00	0,00	0,00	1.560.722,36	4.383.035,20
I. Ajustes por cambios de criterio 2012	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 2012	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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2013

B. Estado abreviado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31/12/2013													
	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											
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2013	901.517,99	0,00	0,00	1.920.680,33	0,00	0,00	0,00	114,52	0,00	0,00	0,00	1.560.722,36	4.383.035,20
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	+114,52 -1.188.208,89	0,00	0,00	0,00	-114,52 -518.880,16	0,00	0,00	0,00	+32.825,97 -32.400,00	-1.706.663,08
II. Operaciones con socios o 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. Otras operaciones con socios o 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
III. Otras variaciones del patrimonio neto	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
SALDO, FINAL DEL AÑO 2013	901.517,99	0,00	0,00	732.585,96	0,00	0,00	0,00	-518.880,16	0,00	0,00	0,00	1.561.148,33	2.676.372,12

**DECLARACIÓN
NEGATIVA
AUTOCARTERA**

Ejercicio 2013

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES/PARTICIPACIONES PROPIAS (AUTOCARTERA)

Identificación de la sociedad:

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE JEREZ S.A.

Datos registrales de la sociedad:

Registro Mercantil de Cádiz, en fecha siete de marzo de 1994, en el tomo 891 de la sección de Sociedades, folio 38, hoja nº CA-8.050, inscripción 1^a..

NIF:	Ejercicio Social
A-11687381	2013

Los Administradores de la sociedad declaran que con respecto al artículo 97 de la Ley del Mercado de Valores en la redacción dada al mismo por la disposición adicional novena de la Ley 3/1994 de 14 de abril, que la mercantil que represento **no ha tenido acciones/participaciones propias** en los términos indicados en el artículo 74 y ss. del TRLSA y 40 de la LSRL en la redacción dada por la Ley 7/2003, de 1 de abril durante el ejercicio cerrado a que se refiere este depósito de cuentas anuales.

DECLARACIÓN NEGATIVA MEDIOAMBIENTAL

Ejercicio 2013

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

Identificación de la sociedad:

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE JEREZ S.A.

Datos registrales de la sociedad:

Registro Mercantil de Cádiz, en fecha siete de marzo de 1994, en el tomo 891 de la sección de Sociedades, folio 38, hoja nº CA-8.050, inscripción 1^a..

NIF: Ejercicio Social
A-11687381 2013

Los Administradores de la Sociedad citada manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales **no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental** previsto en la orden del ministerio de justicia de 8 de octubre de 2001

Los Administradores con cargos vigentes de la Sociedad “Empresa Municipal del Suelo de Jerez S.A.” **FORMULAN LAS CUENTAS ANUALES (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria y Estado de Cambios en el Patrimonio Neto) del ejercicio económico 2013**, así como las **declaraciones negativas sobre acciones-participaciones propias (autocartera) y medioambiental**, en el presente documento y lo suscriben en prueba de conformidad.

PRESIDENTA: Doña M^a José García-Pelayo Jurado	VICEPRESIDENTE: Don Antonio Saldaña Moreno
DNI: 31.653.833-Z	DNI: 31.700.335-X
CONSEJERO: Don Manuel Rosa Prado	CONSEJERO: Don Luis Flor Aucha
DNI: 31.667.962-K	DNI: 31.658.995-R
CONSEJERO: Don Agustín Muñoz Martín	CONSEJERO: Don Joaquín del Valle Romano
DNI: 28.575.204-G	DNI: 31.606.863-X
CONSEJERO: Don Javier María Lucrecio Durá de Pinedo	CONSEJERO: Doña M^a José Rúa Patón
DNI: 31.204.133-X	DNI: 70.728.476-A
CONSEJERO: Vacante	
DNI:	