

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018, junto con el
Informe de Auditoría

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista de VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de 2018, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2. de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría

de cuentas anuales del período actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Valoración de inversiones inmobiliarias (notas 4.c y 7)

La Sociedad tiene inversiones inmobiliarias por importe de 44.876 miles de euros correspondientes fundamentalmente a viviendas y aparcamientos arrendados. A efectos de la evaluación del deterioro del valor cada conjunto de viviendas que pertenece a la misma promoción inmobiliaria y cada aparcamiento constituye una unidad generadora de efectivo.

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

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

Párrafo de énfasis

Con fecha 8 de mayo de 2018 otros auditores emitieron su informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2017 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad

obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son tener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado

que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales, representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del período actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Arturo Cenjer-Montero

Nº de ROAC: 12.908

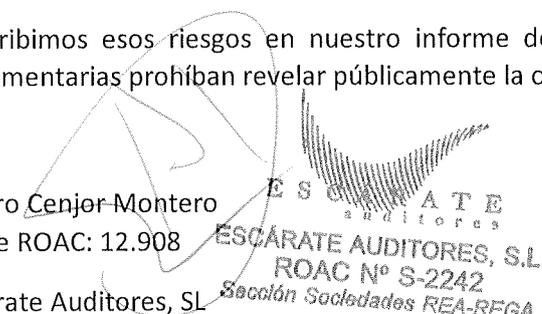
Escárate Auditores, SL

Av. General Perón, 38- edificio Masters I-planta 10

28020 Madrid

Nº de ROAC: S2242

30 de abril de 2019



ESCÁRATE
auditores
ESCÁRATE AUDITORES, S.L.
ROAC Nº S-2242
Sección Sociedades REA-REGA

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	2018	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		52.965.173	54.431.404
I. Inmovilizado intangible.	5	1.192.386	1.220.293
1. Concesiones Administrativas.		1.165.992	1.182.948
2. Aplicaciones informáticas.		26.394	37.345
II. Inmovilizado material.	6	3.051.984	3.131.649
1. Terrenos y construcciones.		2.986.173	3.047.699
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y		65.811	83.950
III. Inversiones inmobiliarias.	7	44.876.177	45.947.130
1. Terrenos.		8.539.881	8.539.881
2. Construcciones.		35.965.955	37.076.722
3. Inmovilizado en curso y anticipos.		370.341	330.527
IV. Inversiones mobiliarias.		311.911	311.911
1. Obras de arte.		311.911	311.911
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	8	222.546	220.840
1. Créditos a terceros	10	22.919	29.467
2. Fianzas depositadas largo plazo.	9	199.627	191.373
V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo.		3.304.774	3.553.255
1. Subvenciones oficiales largo plazo.	17	3.304.774	3.553.255
VI. Activos por impuesto diferido.	17	5.395	46.326
B) ACTIVO CORRIENTE		20.399.209	24.187.607
I. Existencias.	11	9.747.804	17.198.140
1. Edificios terminados.		3.948.666	4.229.705
2. Terrenos y solares.		4.922.633	435.371
3. Obras en curso.		876.505	11.186.880
4. Anticipos a proveedores.		-	1.346.184
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	8, 10	2.967.932	2.494.160
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		1.013.842	1.214.299
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	19	638.480	424.342
2. Deudores varios.		969	1.885
3. Personal.		10.205	24.044
4. Activos por impuesto corriente.	17	-	-
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	17	1.304.436	829.590
III. Inversiones financieras a corto plazo.	8	114.517	6.002
1. Créditos a terceros	10	6.548	6.002
2. Otros activos financieros		107.969	-
IV. Periodificaciones.		1.021	-
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	13	7.567.935	4.489.305
1. Tesorería.		7.567.935	4.489.305
2. Otros activos líquidos equivalentes.		-	-
TOTAL ACTIVO (A + B)		73.364.382	78.619.011

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en euros)

PASIVO	NOTAS	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		51.963.743	49.877.964
A-1) Fondos propios.		17.884.838	15.511.841
I. Capital.		4.868.245	4.868.245
1. Capital escriturado.	12.a	4.868.245	4.868.245
II. Reservas.	12.b	10.643.596	11.070.750
1. Legal y estatutarias.		973.649	973.649
2. Otras reservas.		9.669.947	10.097.101
III. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
IV. Resultado del ejercicio.	12.c	2.372.997	-427.154
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	14	34.078.905	34.366.123
B) PASIVO NO CORRIENTE		14.890.413	15.309.188
I. Provisiones a largo plazo.	15	474.181	51.651
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.		73.653	51.651
2. Otras provisiones		400.528	-
II Deudas a largo plazo.	8, 16	9.677.208	10.265.071
1. Deudas con entidades de crédito.		9.475.474	10.062.439
2. Otros pasivos financieros.		201.734	202.632
III. Pasivos por impuesto diferido.	17	70.414	71.134
IV. Periodificaciones a largo plazo	4.c	4.668.610	4.921.332
C) PASIVO CORRIENTE		6.510.226	13.431.859
I. Provisiones a corto plazo.		163.503	54.263
II. Deudas a corto plazo.	8, 16	4.098.791	7.973.505
1. Deudas con entidades de crédito.		3.728.975	7.603.689
2. Deudas a corto plazo.		369.816	369.816
3. Otros pasivos financieros		-	-
III. Acreedores del grupo o asociados	8, 19	759.695	638.630
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	8	1.200.692	4.478.007
1. Proveedores.		481.866	1.031.019
2. Acreedores inversiones sociales.	16	317.428	425.121
3. Acreedores varios.		69.542	72.937
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).		7.277	7.060
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	17	290.653	97.036
6. Anticipos de clientes.	16	33.926	2.844.834
V. Periodificaciones a corto plazo.		287.545	287.454
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		73.364.382	78.619.011

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en euros)

	NOTAS	(Debe)/Haber	(Debe)/Haber
		2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	18.a	19.015.488	5.541.409
a) Ventas de inmuebles		15.762.476	2.301.225
b) Ingresos por arrendamientos		2.210.489	2.234.113
c) Ingresos por aparcamientos		1.042.523	1.006.071
2. Variación de existencias		-10.628.978	3.239.381
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		39.813	8.455
4. Aprovisionamientos	18.b	-1.184.235	-5.229.529
a) Compra de inmuebles		-18	-
b) Certificaciones de obra		-330.959	-4.886.008
c) Gastos de obra		-669.241	-209.950
d) Programas e inversiones sociales		-184.017	-133.571
5. Otros ingresos de explotación		45.285	88.453
a) Ingresos por servicios y otras ventas diversas		264	342
b) Subvenciones de explotación		45.021	88.111
6. Gastos de personal	18.c	-2.283.044	-1.786.939
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.597.419	-1.423.308
b) Cargas Sociales		-628.534	-344.422
c) Otros gastos sociales		-27.397	-23.470
d) Provisiones		-29.694	4.261
7. Otros gastos de explotación	18.d	-1.905.248	-1.716.597
a) Servicios exteriores		-964.192	-1.032.312
b) Tributos		-718.591	-503.972
c) Variación de provisiones comerciales		-222.465	-180.313
8. Amortización inmovilizado	5, 6 y 7	-1.221.493	-1.219.113
9. Imputación de subvenciones	14	761.255	750.153
10. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		-	-
11. Otros resultados		-52.750	-16.054
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.586.093	-340.381
12. Ingresos financieros	18.e	121.167	222.299
a) Intereses bancarios		98	1.183
b) Intereses de los créditos		83.505	163.442
c) Incorporación al activo de financieros	11	37.564	57.674
13. Gastos financieros	18.e	-290.853	-346.021
A.2) RESULTADO FINANCIERO	18.e	-169.686	-123.722
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		2.416.407	-464.103
14. Impuesto sobre beneficios	17	-43.410	36.949
A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO		2.372.997	-427.154

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las cuentas anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		2018	2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	NOTAS	2.372.997	-427.154
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de activos y pasivos.			
II. Por coberturas de flujos de efectivo.			
III. Subvenciones, donaciones y legados.	14	473.317	-267.131
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.			
V. Efecto impositivo.	17	-1.155	668
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		472.162	-266.463
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de activos y pasivos.			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	14.a	-761.255	-750.153
IX. Efecto impositivo.	17	1.875	1.875
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		-759.380	-748.278
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		2.085.779	-1.441.895

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio
Saldo final al 31.12.16	4.868.245	13.020.789	-2.774.653	824.614	35.380.864	51.319.859
Ajustes por cambios de criterio 2016	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2016	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.17	4.868.245	13.020.789	-2.774.653	824.614	35.380.864	51.319.859
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-427.154	-1.014.741	-1.441.895
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-1.950.039	2.774.653	-824.614	-	-
Saldo final al 31.12.17	4.868.245	11.070.750	-	-427.154	34.366.123	49.877.964
Ajustes por cambios de criterio 2017	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2017	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.18	4.868.245	11.070.750	-	-427.154	34.366.123	49.877.964
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	2.372.997	-287.218	2.085.779
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-427.154	-	427.154	-	-
Saldo final al 31.12.18	4.868.245	10.643.596	-	2.372.997	34.078.905	51.963.743

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en euros)

	2018	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	2.416.407	-464.103
2. Ajustes del resultado.	1.137.299	400.887
a) Amortización del inmovilizado (+).	1.221.493	1.219.113
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	221.286	70.936
c) Variación de provisiones (+/-).	538.811	-10.010
d) Imputación de subvenciones (-)	-761.255	-750.153
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)	-	-
f) Ingresos financieros (-).	-121.167	-222.299
g) Gastos financieros (+).	290.853	346.021
h) Otros ingresos y gastos (+/-).	-252.722	-252.721
3. Cambios en el capital corriente.	3.197.271	-3.101.836
a) Existencias (+/-).	7.489.079	-2.411.489
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	-1.012.924	-602.900
c) Otros activos corrientes (+/-).	-102.988	7.094
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	-3.291.167	-64.688
e) Otros pasivos corrientes (+/-).	115.271	-29.853
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.	-287.171	-430.884
a) Pagos de intereses (-).	-287.269	-364.413
c) Cobros de intereses (+).	98	-66.471
d) Cobros (pagos) impuesto sobre beneficios (+/-).	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	6.463.806	-3.595.936
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).	-58.930	-55.638
a) Inmovilizado intangible.	-	-41.355
a) Inmovilizado material.	-3.154	-5.471
b) Inversiones inmobiliarias.	-39.814	-8.454
c) Otros activos financieros.	-15.962	-358
7. Cobros por desinversiones (+).	7.708	-
b) Inversiones inmobiliarias.	-	-
c) Otros activos financieros.	7.708	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-51.222	-55.638
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	1.170.769	845.800
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	1.170.769	845.800
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	-4.504.723	1.621.279
a) Emisión	2.124.530	3.545.467
2. Deudas con entidades de crédito (+).	2.124.530	3.544.478
4. Otras deudas (+).	-	989
b) Devolución y amortización de	-6.629.253	-1.909.276
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).	-	-14.912
2. Deudas con entidades de crédito (-).	-6.628.355	-1.909.276
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).	-	-
4. Otras deudas (-).	-898	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio.	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	-3.333.954	2.467.079
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)	3.078.630	-1.184.495
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	4.489.305	5.673.800
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	7.567.935	4.489.305

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

1. Actividad de la Empresa

La Empresa Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (en adelante la Sociedad), domiciliada en Córdoba, en la calle Ángel de Saavedra, número 9, se constituyó el día 23 de julio de 1981, no habiendo modificado su denominación social desde su constitución.

Se constituyó con un capital social de 30.050,61 euros, efectuándose posteriores ampliaciones del mismo hasta llegar a la actual cifra de 4.868.245,00 euros, totalmente suscrito y desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y siendo la última ampliación de 29/07/2010 por un importe de 819.865,00 euros.

El objeto social, después de la modificación acordada por la Junta General en su sesión de veinticinco de junio de 2010, es el reflejado en el artículo 2, de los Estatutos, que establece:

"1. VIVIENDAS MUNICIPALES DE CORDOBA, S.A. tiene por objeto fundamental el desarrollo de la política social de vivienda del Ayuntamiento de Córdoba, y para ello la promoción, construcción, reconstrucción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado o autorizable en el futuro y de cualquier tipo, clase o régimen.

2. Asimismo, con idéntico contenido y alcance que el apartado anterior, la gestión, promoción y administración de aparcamientos de vehículos, en edificios o en superficie, lo que comprende la adquisición, gravamen, disfrute y disposición de bienes y derechos por cualquier título, todo ello con carácter instrumental de la política municipal de ordenación del tráfico en la ciudad mediante la adopción de medidas disuasorias del empleo de vehículos particulares.

3. Por razón de su objeto social y por la condición de su único accionista "VIMCOSA" tendrá la consideración de promotor público, lo que no será obstáculo, sin embargo, para que pueda promover y realizar actuaciones de cualquier tipo en materia de suelo y vivienda.

4. El ámbito geográfico de su actuación abarcará el término municipal de Córdoba, ocupándose preferentemente del Casco Histórico de la Ciudad, dedicando especial atención a su rehabilitación, conservación y desarrollo.

5. Podrá desarrollar las actividades integrantes de su objeto tanto de modo directo, como indirectamente y en este segundo caso, ya total, ya parcialmente mediante su participación en entidades urbanísticas colaboradoras, asociaciones y comunidades de propietarios e incluso, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al suyo propio.

6. Los anteriores servicios públicos y actividades desarrollados por la Sociedad, en su consideración de medio propio del Ayuntamiento de Córdoba, siempre que cuente con una financiación suficiente. El importe de esta última será fijado en los términos previstos en el artículo 24.6 de la Ley de Contratos del Sector Público".

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) **Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2018 y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

No obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, se sigue aplicando la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad 1990 a las Empresas Inmobiliarias, aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y el presente Plan General de Contabilidad 2007.

Las cifras contenidas en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la presente memoria están expresadas en Euros, salvo mención expresa.

b) **Aspectos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro, que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias que los rodean.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El importe de determinadas provisiones.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, especialmente de las cuentas a cobrar a clientes.
- El valor razonable de los activos construidos por las sociedades concesionarias de aparcamientos que se encuentran bajo el control de la Sociedad
- El valor razonable de los bienes adscritos o cedidos en uso por el Ayuntamiento.
- El valor recuperable de las existencias.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Dichas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos y circunstancias analizados. No se considera probable que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas significativamente en próximos ejercicios. En todo caso, el efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su formulación. En la preparación de las presentes cuentas anuales ha prevalecido el principio de imagen fiel.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por el Accionista Único el 12 de junio de 2018.

e) Agrupación de partidas

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

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo del tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia de la Sociedad, en coordinación con el Departamento de Administración, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

Riesgo del tipo de interés

La Sociedad cuenta con diversas fuentes de financiación externa, entre las que se encuentra la obtención de préstamos de entidades de crédito. Generalmente, salvo excepciones, los tipos de interés pactados con estas entidades son variables, fluctuando dichos tipos en función de las condiciones del mercado interbancario.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Si bien la Sociedad no cuenta con instrumentos de cobertura que permitan mitigar el riesgo de cambios en dichos tipos de interés, actualmente los intereses devengados por la práctica totalidad de los préstamos no subrogables recibidos de instituciones de crédito tienen asociados subvenciones de intereses por parte de las administraciones públicas, lo que mitiga notablemente el consecuente efecto negativo que una subida de tipo de interés pudiera tener en la cuenta de pérdidas y ganancias y en la tesorería de la Sociedad.

Riesgo de crédito

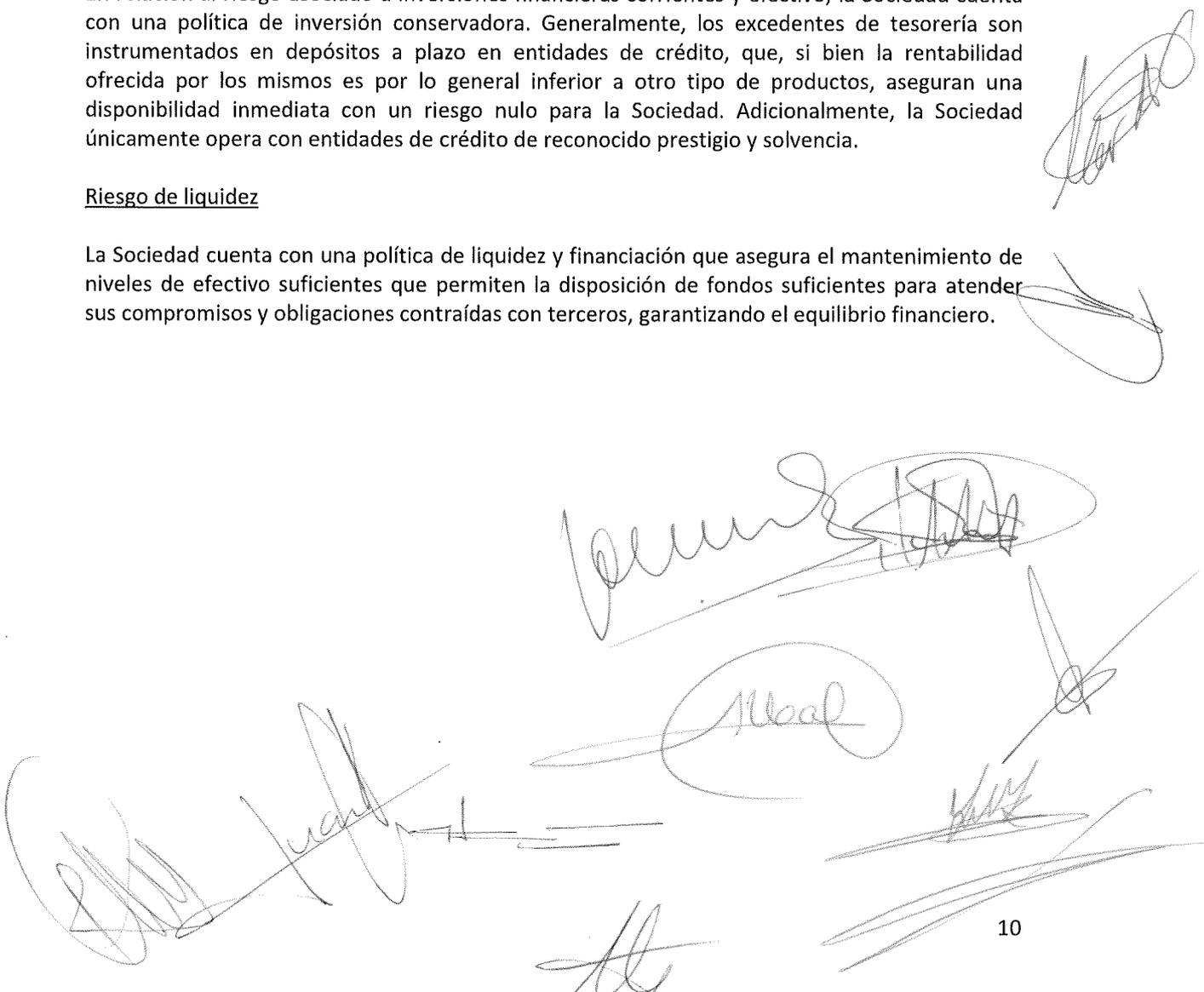
Los principales activos financieros expuestos al riesgo de crédito son las partidas de clientes y otras cuentas a cobrar, inversiones financieras corrientes y efectivo.

Los deudores prácticamente derivan de los contratos de arrendamiento de viviendas, realizando la Sociedad funciones pertinentes para la reclamación de deudas no cobradas, así como la implantación de políticas encaminadas al aseguramiento del correcto tratamiento de las posibles pérdidas por deterioro de aquellos saldos no cobrados.

En relación al riesgo asociado a inversiones financieras corrientes y efectivo, la Sociedad cuenta con una política de inversión conservadora. Generalmente, los excedentes de tesorería son instrumentados en depósitos a plazo en entidades de crédito, que, si bien la rentabilidad ofrecida por los mismos es por lo general inferior a otro tipo de productos, aseguran una disponibilidad inmediata con un riesgo nulo para la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad únicamente opera con entidades de crédito de reconocido prestigio y solvencia.

Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con una política de liquidez y financiación que asegura el mantenimiento de niveles de efectivo suficientes que permiten la disposición de fondos suficientes para atender sus compromisos y obligaciones contraídas con terceros, garantizando el equilibrio financiero.

The right and bottom portions of the page contain several handwritten signatures and scribbles. There are approximately six distinct signatures, some of which are circled or underlined. The signatures are in various orientations and styles, including cursive and block letters. Some appear to be initials or names, while others are more complex scribbles.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

La previsión de generación de liquidez incluida en la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2019 es la siguiente:

ESTADO DE LIQUIDEZ A 12 MESES	Miles de Euros
<i>- Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	
1. Resultado del ejercicio 2019 antes de impuestos	-1.195
2. Ajustes al resultado	755
3. Cambios en el capital corriente	-3.508
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-294
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-4.242
<i>- Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i>	
6. Pagos por inversiones	-4.342
7. Cobros por desinversiones	522
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7 – 6)	-3.820
<i>- Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i>	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	3765
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	5.317
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	9.082
AUMENTO DEL EFECTIVO	1.020

3.2. Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

4. Criterios contables

a) Inmovilizado intangible

Las concesiones administrativas, que confieren a la Sociedad el derecho de uso de determinados activos por 75 años, se han registrado por su valor de tasación, siendo su contrapartida, en unos casos el capital y en otros una partida registrada en el patrimonio neto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados".

La cesión del derecho de uso a terceros de activos sujetos a concesión, se reconoce siguiendo los criterios expuestos en el apartado de Arrendamientos. En la medida en que se cedan sustancialmente a un tercero todos los riesgos y beneficios inherentes al activo, la transacción se reconoce como un arrendamiento financiero.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante su vida útil estimada en cuatro años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada que no supera los cuatro años.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se presentan valorados a su precio de adquisición o a su coste de producción menos la amortización acumulada.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productiva o alargamiento de su vida útil. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento que se producen.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Años de vida útil estimada

Inmuebles para uso propio	50
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4
Elementos de transporte	3
Otro inmovilizado material	6 a 8
Otras instalaciones	13

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado.

c) Inversiones inmobiliarias

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

Los derechos sobre bienes municipales adscritos o cedidos en uso por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, confiriéndoles a la Sociedad el derecho de uso sobre los mismos ilimitado y sin contraprestación, se han registrado por el valor económico atribuido en el P.G.O.U. de Córdoba vigente o a su valor razonable según la mejor estimación disponible, siendo la contrapartida una partida registrada en el patrimonio neto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados". Cuando el bien adscrito corresponde a un terreno, solar o parcela no depreciable, el derecho de uso registrado no es amortizado ni se imputa a resultados el ingreso de patrimonio neto derivado de la adscripción, que permanece en el balance hasta que el plazo de adscripción se extinga.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son de 50 años para los inmuebles de nueva construcción y 25 para los usados.

Asimismo, en virtud de lo recogido en la consulta nº7 publicada en el BOICAC 94, la Sociedad tiene registrado el valor estimado de la infraestructura construida por las empresas concesionarias de los aparcamientos "La Salud", "La Herradura" y "La Victoria" dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance, al considerarse que la Sociedad es en última instancia quien tiene potestad de decisión y control sobre las condiciones de explotación de los mismos, neto de su amortización acumulada calculada desde sus respectivas fechas de puestas en funcionamiento, con abono a un ingreso diferido, clasificado en el balance dentro de los epígrafes de Periodificaciones a largo plazo y Periodificaciones a corto plazo.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

d) Inversiones mobiliarias

La Sociedad tiene registradas obras de arte en el epígrafe de "Inversiones Mobiliarias" reconocidas a su coste de adquisición. Estos activos están sometidos a pruebas de pérdidas por deterioro periódicas. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta.

Dicho epígrafe recoge un importe de 311.911 €, de los cuales corresponden 262.100 €, a la adquisición en 2008 de un conjunto de 31 obras así como el archivo personal del pintor Pepe Espaliú, cuya finalidad es la exposición en el Museo Pepe Espaliú.

A fecha de cierre no se pone de manifiesto un deterioro en el valor contable de estos activos.

e) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros.

Las cuentas con las Administraciones Públicas (subgrupo 47 del PGC) no se consideran activos o pasivos financieros ya que si bien recogen derechos de cobro y obligaciones de pago derivados de subvenciones concedidas, créditos o débitos con Organismos de la Seguridad Social, o activos y pasivos fiscales, dichos elementos no surgen de una relación contractual, tal y como requiere la definición de instrumento financiero según la NRV 9ª, sino que tienen su origen en un requerimiento legal o en actividades de fomento por parte de las Administraciones Públicas.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se ha producido si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

f) Otros activos financieros

Las fianzas entregadas corresponden a los importes desembolsados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

g) Existencias

Los terrenos, así como los gastos directamente relacionados con las diferentes promociones se valoran siguiendo el criterio de coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La imputación de los costes conjuntos en promociones en curso se basa en criterios o indicadores lo más objetivos posibles y que se ajustan a las prácticas más habituales a este respecto en el sector, siempre con la orientación de que los costes asignados a cada elemento o parte específica o individualmente enajenable de las obras, sea lo más paralela o proporcional al valor de realización de los mismos.

En las promociones en curso de ciclo largo que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser entregadas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado. La activación de gastos financieros en existencias cesará si se produjese un periodo de interrupción de las obras.

La Dirección realiza anualmente una revisión del valor de las existencias para comprobar su adecuación a los valores de mercado y realizar las correcciones oportunas de acuerdo a los criterios establecidos anteriormente.

h) Patrimonio neto

El patrimonio neto está constituido por los Fondos Propios y las Subvenciones, donaciones y legados recibidos. El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

i) Pasivos financieros. Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

j) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La totalidad de las subvenciones se contabilizan cuando se obtiene la concesión oficial de las mismas, registrándose bajo el epígrafe de Subvenciones, donaciones y legados recibidos cuando se han cumplido las condiciones que le confieren el carácter de no reintegrable.

Las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma directamente correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en el balance.

Por su parte las subvenciones concedidas para cancelar deudas se imputan como ingresos del ejercicio en que produzca dicha cancelación, salvo cuando se otorguen en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento financiado.

k) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente en la fecha de cierre del ejercicio.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

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

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

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

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imposables en cuantía suficiente. Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

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

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

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

Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto sobre sociedades devengado en el ejercicio.

El artículo 34 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación en la cuota del 99 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se explotan por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. Este régimen es de aplicación a la Sociedad.

l) Provisiones y contingencias

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la Memoria.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

m) Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal

El convenio colectivo privado de la Sociedad para los ejercicios 2008-2011, que continúa siendo aplicable a la Sociedad, prevé en su artículo 46 un premio extraordinario de antigüedad, consistente en que el personal fijo o indefinido de la Sociedad con 15 años de servicio efectivo tendrá derecho a un premio extraordinario por 15.675 €, sujeto a actualización periódica en función del IPC.

Este compromiso contemplado en convenio se devenga en proporción a los años trabajados. Se ha registrado provisión a tal efecto por el valor actual esperado de los flujos monetarios, aplicando una tasa de descuento del 5% y estimando un incremento del importe del premio inicial por IPC del 2,5%.

Con relación a la jubilación anticipada, el convenio se establece la posibilidad de acogerse de manera voluntaria dentro de los cinco años anteriores a la edad reglamentaria de jubilación, estableciéndose unas cantidades en función de la edad con que se acoja a la misma. La empresa no registra pasivo por este concepto al considerar que no se van a producir salidas de flujo de efectivo por este concepto.

n) Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por ventas de acuerdo con el criterio de devengo y cuando se cumplen las condiciones que enumera en la norma de registro y valoración 14ª y en especial cuando se han transmitido los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

La citada transmisión de riesgos y beneficios significativos, en caso de inmuebles en fase de construcción en el desempeño de la actividad inmobiliaria, se producirá, con carácter general, cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de obra, o de la fase completa terminada de la misma) y se haya otorgado escritura de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

Las entregas, en efectivo o efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en que se efectúa la firma de la escritura pública, se registran como Anticipos de clientes en el pasivo del balance.

El resto de los ingresos y gastos se imputan siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las ayudas a la rehabilitación de viviendas concedidas a terceros y las ayudas al acceso al alquiler, se registran en el momento de su devengo, considerando éste como el momento en que la Sociedad aprueba los listados provisionales de beneficiarios. Las actuaciones para inversiones sociales se consideran devengadas cuando se firma el correspondiente contrato de obra.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

o) Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

p) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

q) Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración 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 afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

r) Medioambiente

Los pagos derivados de las actuaciones encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto en el ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

s) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

El ciclo normal de explotación de la Sociedad es superior a 12 meses en lo relativo a la actividad de promoción inmobiliaria e inferior a 12 meses en las restantes actividades.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and scribbles in black ink. There are approximately seven distinct marks, some appearing to be initials or full names, and others being large, loopy scribbles. The ink is dark and the background is white.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Concesiones Administrativas	Aplicaciones informáticas	Total
Saldo a 01/01/2017	1.199.904	1.785	1.201.689
Coste	1.271.726	65.119	1.336.845
Amortización acumulada	-71.822	-63.334	-135.156
Valor contable	1.199.904	1.785	1.201.689
Entradas	-	41.355	41.355
Bajas	-	-	-
Dotación amortización	-16.956	-5.795	-22.751
Bajas amortización	-	-	-
Saldo a 31/12/2017	1.182.948	37.345	1.220.293
Coste	1.271.726	106.474	1.378.200
Amortización acumulada	-88.778	-69.129	-157.907
Valor contable	1.182.948	37.345	1.220.293
Entradas	-	-	-
Bajas	-	-	-
Dotación amortización	-16.956	-10.951	-27.907
Bajas amortización	-	-	-
Saldo a 31/12/2018	1.165.992	26.394	1.192.386
Coste	1.271.726	106.474	1.378.200
Amortización acumulada	-105.734	-80.080	-185.814
Valor contable	1.165.992	26.394	1.192.386

Al 31 de diciembre de 2018 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste de adquisición de 62.672 € (2017: 62.672 €).

Las concesiones administrativas corresponden a bienes dotacionales aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba destinados a la construcción de apartamentos y aparcamientos, según el siguiente detalle:

	2018	2017
Dotacional Sama Naharro	761.075	772.006
Subsuelo aparcamiento Figueroa	404.917	410.942
TOTAL	1.165.992	1.182.948

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

6. Inmovilizado material

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en el Inmovilizado material durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones y otro inmovilizado material	Total
Saldo a 01/01/2017	3.109.226	102.546	3.211.772
Coste	3.995.718	434.548	4.430.266
Amortización acumulada	-886.492	-332.002	-1.218.494
Valor contable	3.109.226	102.546	3.211.772
Entradas	-	5.471	5.471
Bajas	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Dotación amortización	-61.527	-24.067	-85.594
Bajas amortización	-	-	-
Saldo a 31/12/2017	3.047.699	83.950	3.131.649
Coste	3.995.718	440.019	4.435.737
Amortización acumulada	-948.019	-356.069	-1.304.088
Valor contable	3.047.699	83.950	3.131.649
Entradas	-	3.154	3.154
Bajas	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Dotación amortización	-61.526	-21.293	-82.819
Bajas amortización	-	-	-
Saldo a 31/12/2018	2.986.173	65.811	3.051.984
Coste	3.995.718	443.173	4.438.891
Amortización acumulada	-1.009.545	-377.362	-1.386.907
Valor contable	2.986.173	65.811	3.051.984

No existe inmovilizado afecto a reversión.

a) Inmovilizado material totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2018 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso, con un coste original de 179.530€, correspondiendo 91.479€ a mobiliario, 24.478€ a equipos informáticos, 47.366€ a otro inmovilizado material, y 16.207€ a elementos de transporte. Al 31 de diciembre de 2017 existía inmovilizado material que estaba totalmente amortizado y en uso, con un coste original de 150.687€, correspondiendo 68.162€ a mobiliario, 18.952€ a equipos informáticos, 47.366€ a otro inmovilizado material y 16.207€ a elementos de transporte.

b) Terrenos y construcciones

Dentro del epígrafe Terrenos y construcciones se encuentra incluido el valor del suelo que asciende a 919.403€ (919.403€ en 2017).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

c) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes incluidos en el inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

	Constr. para arrendamiento	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 01/01/2017	46.727.370	322.073	47.049.443
Coste	58.827.310	322.073	59.149.383
Amortización acumulada	-12.034.533	-	-12.034.533
Deterioros de valor	-65.407	-	-65.407
Valor contable	46.727.370	322.073	47.049.443
Entradas	-	8.454	8.454
Bajas	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Dotación amortización	-1.110.767	-	-1.110.767
Saldo a 31/12/2017	45.616.603	330.527	45.947.130
Coste	58.827.310	330.527	59.157.837
Amortización acumulada	-13.145.300	-	-13.145.300
Deterioro inversiones inmobiliarias	-65.407	-	-65.407
Valor contable	45.616.603	330.527	45.947.130
Entradas	-	39.814	39.814
Bajas	-	-	-
Trasposos	-	-	-
Dotación amortización	-1.110.767	-	-1.110.767
Saldo a 31/12/2018	44.505.836	370.341	44.876.177
Coste	58.827.310	370.341	59.197.651
Amortización acumulada	-14.256.067	-	-14.256.067
Deterioros de valor	-65.407	-	-65.407
Valor contable	44.505.836	370.341	44.876.177

Dentro del epígrafe Construcciones para arrendamiento se encuentra incluido el valor del suelo que asciende en 2018 a 8.539.881 € (2017; 8.539.881€).

Al 31 de diciembre de 2018 existen inversiones inmobiliarias, todavía en uso, y totalmente amortizadas con un coste de 46.080 € (2017: 46.080 €).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

La estimación del valor nominal de las rentas de los contratos de arrendamiento que la Sociedad espera ingresar durante la vida útil de los inmuebles para arrendamiento, analizados por vencimientos, teniendo en cuenta las condiciones actuales de los contratos de alquiler y sin actualización de rentas es el siguiente:

EJERCICIO	2018		2017	
A un año	2.394.000		2.360.000	
A dos años	2.442.000		2.407.000	
A tres años	2.490.000		2.448.000	
A cuatro años	2.540.000		2.497.000	
A cinco años	2.591.000		2.539.000	
Años posteriores	111.218.000		107.736.000	
TOTAL RENTAS	123.675.000		119.987.000	

a) Inmovilizado afecto a garantías y a subvenciones recibidas

La práctica totalidad de los inmuebles para arrendamiento y para uso propio, se encuentran afectos a garantías hipotecarias a favor de diversas entidades financieras y entes públicos (ver nota 16). Adicionalmente, se encuentran en parte subvencionados (ver nota 14).

b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes incluidos en inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

8. Análisis por categorías de los instrumentos financieros

El análisis por categoría de los instrumentos financieros a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y Otros		Créditos y Otros	
	2018	2017	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	22.919	29.467	1.778.013	1.670.572
Otros activos financieros	199.627	191.373	-	-
	222.546	220.840	1.778.013	1.670.572

PASIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos y Otros		Deudas con entidades de crédito		Créditos y Otros	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	9.475.474	10.062.439	201.734	202.632	3.728.975	7.603.689	2.039.550	5.389.417
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
	9.475.474	10.062.439	201.734	202.632	3.728.975	7.603.689	2.039.550	5.389.417

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

9. Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento de las fianzas a largo plazo durante 2018 y 2017 es el siguiente:

Inversiones financieras a largo plazo	Fianzas depositadas	Total
Saldo al 01/01/2017	191.017	191.017
Altas	6.264	6.264
Bajas	-5.908	-5.908
Saldo al 31/12/2017	191.373	191.373
Altas	15.962	15.962
Bajas	-7.708	-7.708
Saldo al 31/12/2018	199.627	199.627

El detalle de las fianzas recibidas de arrendatarios y depositadas en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por operaciones de arrendamiento a largo plazo de los inmuebles en régimen especial de protección oficial es el siguiente:

	2018	2017
Fianzas recibidas	-184.739	-180.567
Fianzas depositadas	168.699	162.945
Neto	-16.040	-17.622

10. Préstamos y otras cuentas a cobrar a largo y corto plazo

Los préstamos y partidas a cobrar, diferenciando el corto del largo plazo corresponden a los siguientes conceptos:

	2018		2017	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Créditos a terceros	22.919	6.548	29.467	6.002
Otros activos financieros	-	107.969	-	-
Cientes por ventas y otras cuentas a cobrar	-	1.013.842	-	1.214.299
Cientes y efectos a cobrar por ventas	-	744.655	-	910.822
Otras entidades públicas	-	202.819	-	202.819
Deudores por arrendamientos	-	2.079.009	-	1.891.012
Deterioro de valor de créditos op. comerciales	-	-2.012.641	-	-1.790.354
Cientes, empresas del grupo y asociadas	-	638.480	-	424.342
Deudores varios	-	969	-	1.885
Personal	-	10.205	-	24.044
TOTAL	22.919	1.778.013	29.467	1.670.572

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

Al 31 diciembre de 2018 figura registrado un deterioro por importe de 2.012.641 € (2017: 1.790.354 €) correspondiendo principalmente 1.809.822 € a dudoso cobro de deuda por arrendamientos de inmuebles (2017: 1.587.535 €), y 202.819 € a Obra Social Cordobesa Huertos Familiares (2017: 202.819 €). La Sociedad considera que el resto de la deuda por cuentas a cobrar no ha sufrido deterioro de valor al cierre del ejercicio.

Los movimientos durante los ejercicios 2018 y 2017, son los siguientes:

	2018	2017
Saldo inicial	1.790.354	1.601.496
Dotaciones (Nota 18.d))	519.886	364.430
Aplicación Dotación (Nota 18.d))	-297.599	-175.572
Insolvencias definitivas	-	-
TOTAL	2.012.641	1.790.354

11. Existencias

El desglose de la variación de las existencias es el que sigue:

	2018	2017	Variación
Edificios terminados	3.994.867	4.277.085	-282.218
Terrenos	31.720	31.738	-18
Solares para edificar	4.890.913	403.633	4.487.280
Promociones en curso	876.505	11.186.880	-10.310.375
Anticipos de proveedores	-	1.346.184	-1.346.184
Deterioros de valor	-46.201	-47.380	1.179
Saldo al cierre del ejercicio	9.747.804	17.198.140	-7.450.336

Del importe reseñado en las Promociones en curso al 31 de diciembre de 2018 corresponden 0 € a ciclo corto (2017; 10.648.778 €) y 876.505 € a obras de ciclo largo (2017; 538.102 €).

Al 31 de diciembre de 2018, se han capitalizado los gastos financieros que han surgido de la financiación ajena específicamente obtenida para la construcción de las promociones por importe de 37.564 € (2017: 57.674 €), los cuales se han recogido como parte del resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros".

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

La Sociedad tiene compromisos firmes en venta, generalmente contratos, por un importe de 400.108 € (2017: 14.645.390 €), correspondiendo a promociones en curso de ciclo corto la totalidad de este importe (2017: 14.645.390 €).

En el ejercicio de 2013 se registraron unos deterioros por importe de 49.506 €, siendo el importe pendiente de 46.201 €.

12. Fondos propios

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2018 el capital suscrito se compone de 500 acciones ordinarias nominativas, de 9.736,49 € de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. El único accionista de la Sociedad es el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

El 29 de julio de 2010 se elevó a público la ampliación de capital por importe de 819.865 € aprobada en Junta General de Accionistas el 14 de enero de 2010, mediante aportación no dineraria de una concesión demanial a un plazo de 75 años de una parcela destinada al uso de equipamiento comunitario, íntegramente suscrita por el Accionista Único. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de noviembre de 2010.

La citada concesión fue valorada por experto independiente con fecha 26 de julio de 2010 por un importe de 819.868 €.

b) Reservas

Reserva Legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital y con el artículo 35 de los Estatutos de la sociedad que establece que, una cifra no inferior al 20 por 100 de los beneficios se destinará a la reserva legal y si ésta se hallare cubierta por haber alcanzado el 20 por ciento de capital social, a un fondo de Reserva voluntaria.

c) Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de resultados del ejercicio 2018:

	Euros
A Reservas voluntarias	2.372.997
TOTAL	2.372.997

La distribución propuesta por el Consejo de Administración y aprobada por el Accionista Único correspondiente al ejercicio 2017 fue la siguiente: A Reservar voluntarias -427.154 €.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe es el siguiente:

	2018	2017
Tesorería	7.567.935	4.489.305
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
TOTAL	7.567.935	4.489.305

Todos los saldos son de libre disposición.

14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe es el siguiente:

	2018	2017
Subvenciones oficiales de capital	28.095.191	28.382.409
Donaciones recibidas	1.687.770	1.687.770
Derechos sobre bienes adscritos	4.295.944	4.295.944
TOTAL	34.078.905	34.366.123

a) Subvenciones oficiales de capital

	2018	2017
i Ayuntamiento de Córdoba.	962.443	969.241
ii Ministerio de Fomento, ayuda directa.	7.345.242	7.545.841
iii Junta de Andalucía, subvenciones préstamos.	9.875.049	9.662.030
iv Ministerio de Fomento, subsidiaciones préstamos.	9.912.457	10.205.297
TOTAL	28.095.191	28.382.409

i. Subvenciones otorgadas por el Excmo. Ayuntamiento: principalmente, en los inicios de la actividad de VIMCOSA para la adquisición de suelos en el casco histórico y para rehabilitación de viviendas en la Plaza de la Corredera, así como la rehabilitación y musealización de Casa Trueque. El importe de subvención correspondiente al suelo se imputa al resultado cuando se enajena y el importe correspondiente a la construcción se imputa como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias.

ii. Subvenciones directas concedidas y abonadas por el Ministerio de Fomento para promociones de viviendas en régimen de alquiler, a razón de una cantidad por cada metro cuadrado útil de vivienda. Se imputan al resultado en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

- iii. Subvenciones de la Junta de Andalucía por importe del total o parte del capital más los intereses del préstamo protegido vinculado a promociones de viviendas en régimen de alquiler, y que abona por anualidades (Ver nota 16). Se imputan al resultado en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias que financian.
- iv. Subsidiación de intereses o cuotas de los préstamos vinculados a promociones de viviendas en régimen de alquiler por parte del Ministerio de Fomento, regulados en los distintos Planes Nacionales de vivienda, y que éste abona directamente a la Entidad Financiera, descontándola ésta del cobro al promotor. Se registra por la diferencia entre el valor de reembolso inicial y el valor actual de los pagos descontados a un tipo de interés. El citado diferencial se contabiliza como ingreso directamente en el patrimonio neto, imputándose a resultados en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias que financian.

La Dirección considera que se han cumplido o se están cumpliendo sin incidencias las condiciones generales y particulares impuestas a la Sociedad en las resoluciones de concesión de las citadas ayudas.

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en las cuentas de Subvenciones oficiales de capital han sido los siguientes:

	2018	2017
Saldo inicial	28.382.409	29.397.150
Subvenciones concedidas en el ejercicio	548.132	105.216
Diferencias temporarias	-1.370	-263
Modificaciones		
Cambio de tipo de interés y subsidio	-48.781	-173.566
Revisión subvenciones	-26.034	-198.781
Diferencias temporarias	215	931
Trasferidas al resultado		
Subvenciones traspasadas	-761.255	-750.153
Diferencias temporarias	1.875	1.875
Saldo final	28.095.191	28.382.409

b) Donaciones recibidas

Bajo este epígrafe se recogen cesiones gratuitas de solares recibidas del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para la promoción de viviendas en régimen de alquiler por importe de 1.687.770 €. (2017: 1.687.770 €).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

c) Derechos sobre bienes adscritos

Esta partida recoge las adscripciones realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba sobre bienes municipales, de uso ilimitado y sin contraprestación (ver nota 7).

15. Provisiones y pasivos contingentes

a) Provisiones

La Sociedad incluye dentro de este epígrafe la provisión por obligaciones a largo plazo con el personal contemplada en el convenio colectivo aplicable, según la información que se detalla en la Nota 18.c) de la Memoria.

La Sociedad ha provisionado un importe de 265.612 € durante el ejercicio 2018 como mayor Gasto de Personal (nota 18.c)), por las posibles responsabilidades adicionales derivadas de la interposición de una demanda laboral contra la Sociedad, que se resolvió con la incorporación de tres trabajadoras.

Asimismo, la Sociedad ha provisionado una cuantía de 134.916 € por la reclamación presentada por la UTE Convento de Santa Clara en relación al Convenio de Colaboración suscrito para la rehabilitación del convento.

b) Pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad mantiene otras reclamaciones y controversias legales a su favor y en su contra, como consecuencia natural de su negocio y de las reclamaciones económicas, laborales, y técnicas que las partes de un contrato suelen interponerse mutuamente, .

En opinión de los Administradores, no se considera probable que pueda tener un impacto material adverso en los Estados Financieros.

16. Débitos y otras partidas a pagar

El análisis por vencimientos del ejercicio 2018 es el siguiente:

	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas ent. Crédito	3.728.975	627.916	643.516	659.522	675.946	6.868.574	-3.728.975	9.475.474
Deudas a largo plazo	369.816	-	-	-	-	-	-369.816	-
Otros pasivos financieros	759.695	-	-	-	-	201.734	-759.695	201.734
Acreedores comerciales	910.039	-	-	-	-	-	-910.039	-
TOTAL	5.768.525	627.916	643.516	659.522	675.946	7.070.308	-5.768.525	9.677.208

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

El análisis por vencimientos del ejercicio 2017 es el siguiente:

	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas ent. Crédito	7.603.689	605.368	621.637	638.386	655.629	7.541.419	-7.603.689	10.062.439
Deudas a largo plazo	369.816	-	-	-	-	-	-369.816	-
Otros pasivos financieros	638.630	-	-	-	-	202.632	-638.630	202.632
Acreedores comerciales	4.380.971	-	-	-	-	-	-4.380.971	-
TOTAL	12.993.106	605.368	621.637	638.386	655.629	7.744.051	-12.993.106	10.265.071

a) Deudas con entidades de crédito

En este epígrafe se contemplan los Préstamos hipotecarios, destinados a la financiación de la construcción de inmuebles para el alquiler, que se amortizan en 20 ó 25 años a un interés subsidiado marcado por el Consejo de Ministros, así como los Préstamos hipotecarios subrogables destinados a la financiación de las promociones en curso destinadas a la venta. El tipo de interés de estos últimos se sitúa en el Euribor más de 125 a 250 puntos básicos.

Aun cuando el vencimiento formal de estos préstamos subrogables es a largo plazo, el saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2018 por importe de 3.112.920 € (2017: 6.728.989 €) se clasifica a corto plazo atendiendo a que financia unidades inmobiliarias que al 31 de diciembre de 2018 tienen prevista su entrega en un plazo inferior a 12 meses desde el cierre del ejercicio.

El detalle de los préstamos con entidades de crédito a corto plazo es el siguiente:

	2018	2017
Préstamos subrogables	3.112.920	6.728.989
Parte a corto de los préstamos a largo	612.738	859.518
Deudas por intereses con Ent. Cto.	3.317	15.182
TOTAL	3.728.975	7.603.689

b) Deudas a corto plazo

Bajo este epígrafe se recoge el valor a coste amortizado de una serie de préstamos concedidos por la Junta de Andalucía con garantía hipotecaria a 25 años. El tipo de interés medio anual es del 5 %.

c) Acreedores inversiones sociales

En el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar", se recoge la partida de "Acreedores inversiones sociales" correspondiente a los compromisos adquiridos con terceros para ayudas al alquiler, rehabilitación de inmuebles y otras actuaciones de carácter social. Los movimientos habidos durante 2018 y 2017 en la cuenta,

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

correspondientes a actuaciones financiadas con fondos de la Sociedad, son los siguientes:

	2018	2017
Saldo inicial	359.944	695.407
Aportaciones propias gasto	71.677	163.278
Ayudas satisfechas aportaciones propias	-43.038	-428.013
Regularización programas años anteriores	-1.270	-29.707
Gastos gestión ayudas	-71.677	-41.021
TOTAL	315.636	359.944

Adicionalmente, en el ejercicio 2017 la Sociedad suscribió un Convenio de Colaboración con el Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba para la gestión del Programa de Ayudas favorecedoras del alquiler destinadas a personas en situación de emergencia social y habitacional. Este programa está financiado con fondos del Ayuntamiento, siendo los movimientos habidos durante el ejercicio los siguientes:

	2018	2017
Saldo inicial	65.177	-
Aportaciones de fondos Ayuntamiento	187.794	-
Adelanto de fondos Vimcorsa a Progr. Ayuntamiento	245.000	100.000
Devolución de adelantos a Vimcorsa	-	-
Ayudas satisfechas Prog. Ayuntamiento	-496.179	-34.823
Regularización programas años anteriores	-	-
Gastos gestión ayudas	-	-
TOTAL	1.792	65.177

A cierre de 2018 la Sociedad ha anticipado a cuenta del Ayuntamiento una cuantía inicial de 345.000 € para el desembolso de las ayudas del citado Programa, estando al cierre del ejercicio pendiente de cobro (ver nota 19).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

d) Anticipos de clientes

El detalle de los anticipos de clientes por ventas diferenciando el corto plazo del largo es el siguiente:

	2018		2017	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Anticipos de clientes por ventas	-	33.926	-	2.844.834
TOTAL	-	33.926	-	2.844.834

Dado que todos los anticipos corresponden a la actividad inmobiliaria que tiene un ciclo de explotación inferior a 12 meses, la cuantía total se ha registrado dentro del pasivo corriente, estando además prevista la compensación de la totalidad de estos anticipos en un plazo inferior a 12 meses desde la fecha del balance.

e) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo a lo establecido en la Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010 de 5 de julio, la información sobre el periodo medio de pago por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio es la siguiente

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	41,0	38,7
Ratio de operaciones pagadas	44,6	42,1
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,1	13,3
Euros		Euros
Total pagos realizados	6.095.680	8.203.298
Total pagos pendientes	586.044	1.103.956

Dentro de los pagos pendientes, se incluyen las retenciones por garantía con distintas constructoras por importe de 416.125 € (561.303 euros en 2017), que se liquidan de forma habitual una vez transcurrido un año desde la entrega de las obras.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad se ha calculado según Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por el que se sistematiza la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores y al artículo 216.4 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que establece el límite en la fecha del pago hasta 30 días después de los 30 días posteriores a la fecha de entrada de la factura.

17. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

	2018	2017
Resultado ejercicio	2.372.997	-427.154
Impuesto sobre beneficios	43.410	-36.949
Resultados antes de impuestos	2.416.407	-464.103
Diferencias permanentes		
Aumentos	5.861	-
Diferencias temporarias		
Aumentos	428.237	8.544
Disminuciones	-52.144	-52.144
Compensación de bases imponible negativas	-	-
Base imponible	2.798.361	-507.703

El movimiento en los activos y pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Activos por impuesto diferido

Saldo a 01/01/2017	9.376
Créditos por bases imponible negativas	37.692
Diferencias temporarias	-742
Saldo al 31/12/2017	46.326
Créditos por bases imponible negativas	-40.931
Diferencias temporarias	-
Saldo al 31/12/2018	5.395

Pasivos por impuesto diferido

Saldo a 01/01/2017	73.676
Impuesto abonado directamente en patrimonio neto	-668
Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias	-1.875
Otros movimientos	1
Saldo al 31/12/2017	71.134
Impuesto abonado directamente en patrimonio neto	1.155
Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias	-1.875
Otros movimientos	-
Saldo al 31/12/2018	70.414

El artículo 34.2 del Real Decreto Ley 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación en la cuota del 99 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se explotan por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.

La Sociedad mantiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Los saldos deudores con las Administraciones Públicas, diferenciando el corto del largo plazo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a los siguientes conceptos:

	2018		2017	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Activo por impuesto corriente	-	-	-	-
Retenciones a cuenta	-	-	-	-
Otros créditos con Administraciones Públicas	3.304.774	1.304.436	3.553.255	829.590
Subvenciones a cobrar (Junta Andalucía) (*)	3.304.774	1.304.436	3.553.255	829.590
TOTAL	3.304.774	1.304.436	3.553.255	829.590

(*) Subvenciones a cobrar de la Junta de Andalucía. Ver nota 14.a.iv.

Los saldos acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	2018	2017
Impuesto sobre el Valor Añadido y similares	-	-
Seguridad Social	31.732	33.525
Retenciones	49.759	38.913
Otros	4.151	1.584
	85.642	74.022

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

18. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

	2018	2017
Viviendas y anexos	15.160.883	1.946.846
Locales y garajes no vinculados	601.593	354.379
Aparcamiento Figueroa	-	-
Solares	-	-
Ingresos por arrendamientos	2.210.489	2.234.113
Ingresos por aparcamientos	1.042.523	1.006.071
TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	19.015.488	5.541.409

La totalidad de los ingresos de la cifra de negocios proceden de actividades ordinarias de la Sociedad desarrolladas en Córdoba.

b) Aprovisionamientos

	2018	2017
Compra de inmuebles	-	-
Variación de inmuebles y solares	-	-
Certificaciones de obra	330.959	4.886.008
Gastos de obra	669.259	209.950
Programas e inversiones sociales (nota 15.c)	184.017	133.571
Deterioro de mercancías y otros aprov.	-	-
TOTAL APROVISIONAMIENTOS	1.184.235	5.229.529

c) Gastos de Personal

	2018	2017
Sueldos y salarios	1.597.419	1.423.308
Cargas Sociales	628.534	344.422
Otros gastos sociales	27.397	23.470
Provisiones	29.694	-4.261
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	2.283.044	1.786.939

La partida de "Provisiones" recoge exclusivamente la dotación realizada durante el 2017 a la provisión por obligaciones a largo plazo con el personal contemplada en el convenio colectivo aplicable (ver nota 4.m), correspondiendo un importe de 73.653 € (2017; 51.651 €) a obligaciones a liquidar a largo plazo clasificadas en "Provisiones a largo

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

plazo" del pasivo no corriente y, el resto, por 7.277 € corresponde a premios que se pagarán a los empleados en 2019 y se han registrado en "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" del pasivo corriente (7.060 € en 2017 pagados en el ejercicio 2018).

El número medio de personas empleadas en el ejercicio por la Sociedad, por categoría y género, y al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, ha sido el siguiente:

	2018		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	1	-	1
Titulados/as grado superior	2	-	2
Titulados/as grado medio	7	5	2
Delineantes/as	1	-	1
Administrativos/as y aux. administrativos/as	19	14	5
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	30	19	11

	2017		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	1	-	1
Titulados/as grado superior	2	-	2
Titulados/as grado medio	5	3	2
Delineantes/as	1	-	1
Administrativos/as y aux. administrativos/as	18	13	5
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	27	16	11

El número medio de empleados de la Sociedad con discapacidad mayor o igual del 33%, durante los ejercicios 2018 y 2017, desglosado por categorías, es como sigue:

	2018		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	-	-	-
Titulados/as grado superior	-	-	-
Titulados/as grado medio	-	-	-
Delineantes/as	-	-	-
Administrativos/as y aux. administrativos/as	3	2	1
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	3	2	1

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

	2017		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	-	-	-
Titulados/as grado superior	-	-	-
Titulados/as grado medio	-	-	-
Delineantes/as	-	-	-
Administrativos/as y aux. administrativos/as	3	2	1
Otro personal asalariado/a	-	-	-
TOTAL	3	2	1

El número de personas miembros del Consejo de Administración por género al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018		
	Personal	Mujeres	Hombres
Presidente	1	1	-
Consejeros	11	1	10
TOTAL	12	2	10

	2017		
	Personal	Mujeres	Hombres
Presidente	1	1	-
Consejeros	11	1	10
TOTAL	12	2	10

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

d) Otros gastos de explotación

	2018	2017
Exposiciones y jornadas	99.758	126.013
Arrendamientos y cánones	98.414	96.907
Reparación y conservación	432.221	495.858
Servicios profesionales	74.096	93.962
Transportes	3.241	4.985
Primas de seguros	136.457	110.954
Servicios bancarios	863	1.372
Publicidad y propaganda	2.400	-
Suministros	62.768	63.317
Otros servicios	53.974	38.944
Servicios exteriores	964.192	1.032.312
Tributos	718.591	503.972
Perdidas de créditos incobrables	-	-
Deterioro de valor cuentas a cobrar (Nota 10)	519.886	364.430
Aplicación provisión para insolvencias (Nota 10)	-297.599	-175.572
Aplicación provisión terminación obras	-	-
Otras provisiones	178	-8.545
Variación de provisiones comerciales	222.465	180.313
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.905.248	1.716.597

e) Resultado financiero

	2018	2017
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros:		
Intereses de créditos	83.505	163.442
Otros ingresos financieros	98	1.183
Incorporación al activo de gastos financieros	37.564	57.674
Ingresos financieros	121.167	222.299
Gastos financieros por deudas con terceros:		
Intereses de préstamos	-267.332	-328.198
Otros gastos financieros	-14.583	-15.027
Dif. Subvenciones positivas	-5.255	-
Por actualización de provisiones	-3.683	-2.796
Gastos financieros	-290.853	-346.021
RESULTADO FINANCIEROS	-169.686	-123.722

19. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2014 el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba realizó una encomienda a la Sociedad para la rehabilitación y posterior proyecto de musealización en la casa patio de la calle Trueque, por un importe total de 290.000 €, habiéndose presentado justificación final por

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

289.767 €. Los importes incurridos hasta el 31 de diciembre de 2018 figuran registrados como inversiones inmobiliarias en curso. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 este importe se encuentra pendiente de cobro.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018 el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba mantiene una deuda de 345.000 € (100.000 € en 2017) en relación a la aportación inicial realizada por la Sociedad para la puesta en marcha del Programa de Ayudas favorecedoras del alquiler del Ayuntamiento. (ver nota 16.c)).

El resto del saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2018 por 3.713 € (34.575 € en 2017) corresponde a diversas reclamaciones de liquidaciones de tasas pasadas por el Ayuntamiento incorrectamente y que se está a la espera de su devolución.

Por otra parte, al cierre del ejercicio se mantiene un saldo acreedor de 500.000 € con el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como consecuencia de la asunción por parte del mismo de los derechos y obligaciones de Proyectos de Córdoba Siglo XXI, S.A. (PROCORDOBA) tras su disolución en 2014.

El resto del saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 por 259.695 € (138.630€ en 2017) corresponden a tasas y cánones girados por el Ayuntamiento con vencimiento en 2019.

20. Información sobre medioambiente

En relación con la protección y mejora del medio ambiente y el desarrollo sostenible, dada la actividad de esta empresa, de promoción de viviendas, de forma general y en cada una de sus promociones se cuida, a través de los proyectos el cumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que afecta al sector inmobiliario con el uso de materiales no contaminantes y que se pueden reciclar en la mayor parte, así no se utilizan pinturas que contengan plomo ni materiales que puedan contener asbestos.

Igualmente, se hace hincapié en el cumplimiento de las normas de condiciones técnicas en edificios y condiciones acústicas, al objeto de construir edificios con el grado de eficiencia energética adecuado para unos menores consumos. Asimismo, se introduce la producción de A.C.S. (agua caliente sanitaria) mediante el uso de la Energía Solar Térmica, de acuerdo a las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

En este sentido, y considerando el gas natural como la energía no renovable más respetuosa para el medio ambiente y con unos rendimientos óptimos, esta empresa municipal incluye en sus proyectos la instalación de gas canalizado en todas las promociones en las zonas donde existe este servicio.

En cuanto a los residuos producidos durante la ejecución de las obras, todas las empresas constructoras deben cumplir las ordenanzas municipales y enviarlos a los vertederos municipales previa selección del tipo de residuo, disponiendo la empresa municipal de residuos de planta de tratamiento.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

En cuanto a los costes o ingresos de las actuaciones tendentes a la mejora medioambiental se consideran dentro de los costes propios de producción del producto final, no habiéndose realizado gastos de carácter extraordinario.

21. Otra información

a) Retribución de los miembros del Consejo de Administración

Las únicas retribuciones satisfechas durante el ejercicio 2018 a los miembros del Consejo de Administración lo son en concepto de dietas, ascendiendo a 2.400€ (2017: 1.800 €). No se les tiene concedidos créditos ni anticipos, ni existen compromisos adquiridos en materia de pensiones o seguros de vida con los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración.

Tampoco se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Durante 2018 y 2017 no ha concluido ni se ha modificado ni extinguido anticipadamente ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista, sus administradores o persona que actúe por cuenta de ellos correspondiente a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no realizadas en condiciones normales.

b) Retribución de la Alta Dirección

La remuneración total pagada en el ejercicio 2018 al personal de alta dirección, asciende a un importe de 54.214 € (en 2017: 54.238 €). No existen anticipos o créditos, ni otras obligaciones en materia de pensiones contraídas con los miembros de la Alta Dirección. El personal de alta dirección está cubierto por el seguro de vida que la Sociedad tiene contratado para todos sus empleados.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

d) Honorarios de los Auditores de cuentas

La empresa auditora (Escárta Auditores, S.L.) de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio 2018, honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría de cuentas anuales por un importe total de 11.250 euros.

Durante el ejercicio 2017, los honorarios y gastos por servicios profesionales facturados por el anterior auditor en concepto de auditoría de las cuentas anuales ascendieron a 16.000 euros.

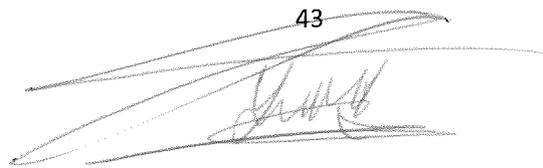
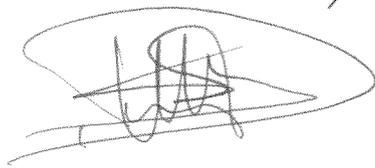
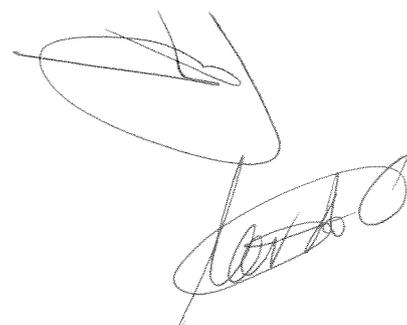
Los importes incluidos en los párrafos anteriores, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2018 y 2017, con independencia del momento de su facturación.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018 (Expresada en Euros)

22. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre de las presentes cuentas y la de la formulación, no se han producido hechos de importancia.



VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2018

Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (VIMCORSА), una vez finalizado el ejercicio 2018, presenta el preceptivo informe de gestión en el que se pone de manifiesto el funcionamiento de la empresa y se destacan los hitos más importantes en el conjunto de actuaciones realizadas durante el ejercicio.

A) Situación de la entidad y evolución y resultado de los negocios

La actividad de la Sociedad, diferenciada desde el punto de vista económico, se clasifica en:

- a) Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de VIMCORSА:
 - a) Construcción y gestión de viviendas en alquiler.
 - b) Gestión de Aparcamientos.
- b) Actividades generadoras de gasto, que no aportan margen al resultado general de VIMCORSА:
 - a) Gestión de ayudas al alquiler y a la rehabilitación de edificios.
 - b) Registro de Demandantes.
 - c) Gestión de la Sala VIMCORSА y el Centro Pepe Espaliú.
 - d) Encomiendas de Gestión.
 - e) Fondos reintegrables para la rehabilitación.
 - f) Actividades del fomento de la Covivienda.
 - g) Iniciativas de solidaridad internacional vinculadas a la rehabilitación y/o construcción de viviendas
 - h) Otras actuaciones singulares: Rehabilitación de Barriadas, adquisición de patios, etc...
- c) La promoción de viviendas y anejos para su venta, que es la principal generadora de margen. Por tanto, financia en gran medida los dos grupos anteriores y dependen de ella.

1) Vivienda en Alquiler

Actualmente el parque de viviendas en alquiler se sitúa en 981 viviendas, habiéndose mantenido los niveles de ocupación, estando técnicamente ocupadas en su totalidad.

Durante la anualidad del 2018 se han culminado todos los hitos previos a la obtención de la licencia de obra y calificación provisional para la promoción de la segunda fase de los Apartamentos Dotacionales de Sama Naharro.

La actuación proyectada consiste en la ampliación de la promoción de los 155 alojamientos protegidos construidos en el solar dotacional recayente a las calles Músico Cristóbal Morales y Sama Naharro, con la edificación de 118 alojamientos adicionales, estando dirigidos preferentemente a mayores de 65 años.

Una vez la GMU otorgue la licencia de obra y la calificación provisional, se procederá a la licitación del proyecto y la construcción del equipamiento.

INFORME DE GESTIÓN 2018

Para la financiación de esta actuación se contemplan aportaciones de financiación autonómica o estatal, así como una parte de financiación externa que estaría en torno a los 5.500.000 euros.

Hasta la fecha, la Comunidad Autónoma no ha desarrollado la norma que implemente la línea contemplada en el Plan estatal de Vivienda para el fomento del parque de alquiler asequible, en ninguna de sus modalidades. Hasta no se conozca la misma, no se despejará si la financiación complementaria para la actuación es suficiente o si debe activarse la previsión contenida en el PAIF de VIMCORSa de una aportación adicional de fondos propios.

En lo relativo a viviendas en régimen de alquiler, el volumen de deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2018 asciende a 2.079.009 € (2017: 1.891.012 €). De este importe, la cuantía neta provisionada como dudoso cobro en el ejercicio es de 222.287 € (2017: 188.858 €), alcanzando el total de deuda provisionada los 1.809.822 € al cierre del ejercicio únicamente por este concepto (2017: 1.587.535 €). Al cierre del ejercicio no han percibido las ayudas de alquiler de la Junta de Andalucía de la anualidad 2017 alrededor de 600 familias inquilinas que habían resultado adjudicatarias de las mismas.

Adicionalmente, se mantiene una deuda provisionada en ejercicios anteriores de 202.819 € mantenida con la Obra Social Huertos Familiares, aunque se han activado las vías de negociación con la Obra para su abono.

2) Programa de Ayudas e Inversiones Sociales y Habitacionales

Dentro de los Programas de Ayudas financiados por la Sociedad, en 2017 se han aprobado actuaciones por valor de 71.677 € (2017: 163.278 €). El importe conjunto de ayudas desembolsadas por la Sociedad durante el ejercicio 2018 con cargo a ayudas aprobadas tanto en este año como en años anteriores y que estaban aún pendientes de ejecución ha ascendido a 114.715 € (2017: 469.034 €).

Por otra parte, y dentro del marco del Convenio de Colaboración suscrito en el último trimestre del año con el Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba para la gestión del Programa de Ayudas favorecedoras del alquiler destinadas a personas en situación de emergencia social y habitacional, financiado con fondos del Ayuntamiento, durante 2018 se ha resuelto la concesión de ayudas por importe de 426.588 euros (192.128 euros en 2017).

3) Promociones destinadas a la venta

En 2018 se ha continuado la labor de venta de existencias terminadas en ejercicios anteriores, conformadas por viviendas, trasteros y plazas de garaje no vinculados a viviendas, y locales hasta alcanzar un volumen de 753.533 € (2.301.225 € en 2017).

A partir del mes de abril se inició la entrega de las 120 viviendas de la promoción ubicada en la parcela 3.3.A del Plan Parcial O-5, habiéndose formalizado a cierre de 2018 la entrega de 117 viviendas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2018

Adicionalmente a las 3 viviendas pendientes de entrega de esta promoción, a diciembre de 2018 quedan en existencias 15 viviendas, de las cuales 8 están en alquiler con opción a compra y el resto en proceso de comercialización, 114 garajes/trasteros no vinculados a viviendas y 18 locales.

Para poder acometer las nuevas promociones destinadas a la venta, se han autorizado durante 2018 la formalización de los siguientes préstamos, habiéndose firmado los dos primeros y estando el último en trámites para su formalización:

	Actuación	Nº vvdas.	Importe aprox.
O-3 Parc. 8.2	Venta	104	11.763.033
O-3 Parc. 8.8	Venta	104	11.599.465
O-3 Parc. 7.1	Venta	100	11.629.783
Total			34.992.281

Se han culminado todos los hitos previos a la solicitud de licencia de obras, que se encuentra pendiente de su concesión por parte de la GMU.

4) Evolución y tendencia del resultado

La evolución de las principales magnitudes de la cuenta de resultados en los últimos cinco ejercicios es la siguiente:

	2018	2017	2016	2015	2014
INCN y Subv. Trasp. resultado	19.822	6.380	15.418	5.914	11.848
Variación de existencias	-10.629	3.239	-6.198	2.813	-3.631
Trab. realizados para su activo	40	8	79	228	20
Compras y gastos promociones	-1.000	-5.096	-3.222	-4.638	-2.241
Ayudas Sociales	-184	-134	-541	-1.016	-724
Gastos de personal	-2.283	-1.787	-1.805	-1.799	-1.802
Otros gastos de explotación	-1.905	-1.717	-1.904	-2.025	-2.104
Amortización de inmovilizado	-1.221	-1.219	-1.228	-1.219	-1.188
Otros resultados	-53	-16	219	0	0
Resultados financieros	-170	-124	101	-287	-286
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO	2.416	-464	918	-2.030	-107
Impuesto sobre beneficios	-43	37	-94	97	-58
RESULTADO EJERCICIO	2.373	-427	825	-1.933	-165

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2018

A fecha de formulación de las Cuentas Anuales la Sociedad tiene suscritos contratos privados de venta de viviendas y otros inmuebles por importe de 400.108 € euros, correspondientes a las siguientes promociones y cuya formalización se realizará durante 2019.

Parcela O-5 3.3.A Fase I	129.144
Otras promociones	270.964
Total	400.108

La evolución de los Fondos Propios en los últimos ejercicios es la siguiente (miles de euros):

Saldo al final de ejercicio	Miles de euros			
	Capital	Reservas	Resultado	Total
2014	4.868	12.344	-165	17.047
2015	4.868	12.179	-1.933	15.114
2016	4.868	10.246	825	15.939
2017	4.868	11.071	-427	15.512
2018	4.868	10.644	2.373	17.885

La evolución del Patrimonio Neto durante los último cinco ejercicios es la siguiente (miles de euros):

	2018	2017	2016	2015	2014
Fondos propios	17.885	15.512	15.939	15.114	17.047
Subvenciones, donaciones, legados	34.079	34.366	35.381	32.056	32.776
PATRIMONIO NETO	51.964	49.878	51.320	47.170	49.823

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018

El Consejo de Administración de la sociedad Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. en fecha 29 de marzo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Presidenta:

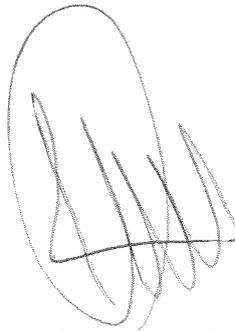


Dña. Alba Doblas Miranda

Consejeros/as:



D. Juan Carlos Cabello Pérez



D. Emilio Aumente Rodríguez



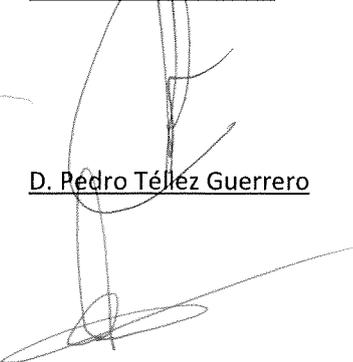
D. Francisco Molina Varona



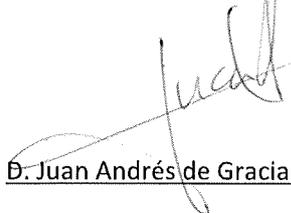
D. David Dorado Ráez



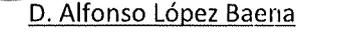
D. Salvador Fuentes Lopera



D. Pedro Téllez Guerrero



D. Juan Andrés de Gracia Cobos



D. Alfonso López Baena

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018

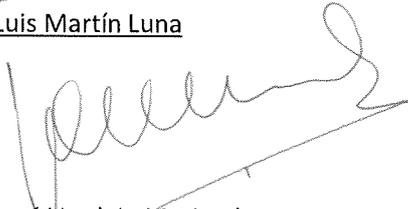
Consejeros/as:



D. Luis Martín Luna



Dña. Mar Ávalos Cabrera



D. José Verdejo Mariscal