

Viviendas Municipales
de Córdoba, S.A. -
VIMCORSA -
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2016

Informe de Gestión

Ejercicio 2016

(Junto con el Informe de Auditoría Independiente)



KPMG Auditores, S.L.
Edificio Menara
Avda. de la Buhaira, 31
41018 Sevilla

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales

Al Accionista de
Viviendas Municipales de Córdoba, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, 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.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (la Sociedad), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (la Sociedad) a 31 de diciembre de 2016, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

KPMG Auditores, S.L.



Beatriz Cuevas González

16 de mayo de 2017



BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en euros)

| ACTIVO | NOTAS | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 55.849.017 | 54.227.866 |
| I. Inmovilizado intangible. | 5 | 1.201.689 | 1.228.702 |
| 1. Concesiones Administrativas. | | 1.199.904 | 1.228.002 |
| 2. Aplicaciones informáticas. | | 1.785 | 700 |
| 3. Bienes adscritos. | | - | - |
| II. Inmovilizado material. | 6 | 3.211.772 | 3.298.075 |
| 1. Terrenos y construcciones. | | 3.109.226 | 3.170.752 |
| 2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material. | | 102.546 | 127.323 |
| III. Inversiones inmobiliarias. | 7 | 47.049.443 | 44.892.973 |
| 1. Terrenos. | | 8.525.308 | 5.315.945 |
| 2. Construcciones. | | 38.202.062 | 39.314.679 |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos. | | 322.073 | 262.349 |
| IV. Inversiones mobiliarias. | | 311.911 | 311.911 |
| 1. Obras de arte. | | 311.911 | 311.911 |
| IV. Inversiones financieras a largo plazo. | 8 | 227.032 | 234.331 |
| 1. Créditos a terceros | 10 | 36.015 | 44.200 |
| 2. Fianzas depositadas largo plazo. | 9 | 191.017 | 190.131 |
| V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo. | | 3.837.794 | 4.158.714 |
| 1. Clientes a largo plazo. | | - | - |
| 2. Subvenciones oficiales largo plazo. | 17 | 3.837.794 | 4.158.714 |
| VI. Activos por impuesto diferido. | 17 | 9.376 | 103.160 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 22.786.472 | 24.869.961 |
| I. Existencias. | 11 | 14.619.600 | 20.791.892 |
| 1. Edificios terminados. | | 6.042.475 | 7.559.487 |
| 2. Terrenos y solares. | | 2.500.071 | 3.372.372 |
| 3. Obras en curso. | | 6.077.054 | 9.860.033 |
| 4. Anticipos a proveedores. | | - | - |
| II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar. | 8, 10 | 2.486.524 | 2.415.688 |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios. | | 1.167.338 | 740.838 |
| 2. Clientes, empresas del grupo y asociadas | 19 | 330.484 | - |
| 2. Deudores varios. | | 19.064 | 13.685 |
| 3. Personal. | | 12.459 | 13.779 |
| 4. Activos por impuesto corriente. | 17 | - | 52.167 |
| 5. Otros créditos con las Administraciones Públicas. | 17 | 957.179 | 1.595.219 |
| III. Inversiones financieras a corto plazo. | 8 | 6.548 | - |
| 1. Créditos a terceros | 10 | 6.548 | - |
| 2. Otros activos financieros | | - | - |
| IV. Periodificaciones. | | - | - |
| V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes. | 13 | 5.673.800 | 1.662.381 |
| 1. Tesorería. | | 5.673.800 | 1.662.381 |
| 2. Otros activos líquidos equivalentes. | | - | - |
| TOTAL ACTIVO (A + B) | | 78.635.489 | 79.097.827 |

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 2016 Y 2015 (Expresado en euros)

| PASIVO | NOTAS | 2016 | 2015 |
|-------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| A) PATRIMONIO NETO | | 51.319.859 | 47.170.444 |
| A-1) Fondos propios. | | 15.938.995 | 15.114.381 |
| I. Capital. | | 4.868.245 | 4.868.245 |
| 1. Capital escriturado. | 12.a | 4.868.245 | 4.868.245 |
| II. Reservas. | | 13.020.789 | 13.020.789 |
| 1. Legal y estatutarias. | 12.b | 973.649 | 973.649 |
| 2. Otras reservas. | | 12.047.140 | 12.047.140 |
| III. Resultados de ejercicios anteriores | | -2.774.653 | -841.829 |
| IV. Resultado del ejercicio. | 12.c | 824.614 | -1.932.824 |
| A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos. | 14 | 35.380.864 | 32.056.063 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 16.306.636 | 18.094.167 |
| I. Provisiones a largo plazo. | 15 | 87.712 | 70.844 |
| 1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal. | | 64.255 | 62.300 |
| 2. Otras provisiones | | 23.457 | 8.544 |
| II Deudas a largo plazo. | 8, 16 | 10.971.195 | 12.513.748 |
| 1. Deudas con entidades de crédito. | | 10.769.552 | 12.308.584 |
| 3. Otros pasivos financieros. | | 201.643 | 205.164 |
| 4. Anticipos de clientes a largo plazo. | | - | - |
| III. Pasivos por impuesto diferido. | 17 | 73.676 | 82.799 |
| IV. Periodificaciones a largo plazo | 4.c | 5.174.053 | 5.426.776 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 11.008.994 | 13.833.216 |
| I. Provisiones a corto plazo. | | 90.766 | 129.943 |
| II. Deudas a corto plazo. | 8, 16 | 5.471.551 | 8.218.070 |
| 1. Deudas con entidades de crédito. | | 5.101.735 | 7.848.254 |
| 2. Deudas a corto plazo. | | 369.816 | 369.816 |
| 3. Otros pasivos financieros | | - | - |
| III. Acreedores del grupo o asociados | 8, 19 | 632.408 | 507.878 |
| IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | 8 | 4.527.243 | 4.693.787 |
| 1. Proveedores. | | 1.420.980 | 855.458 |
| 2. Acreedores inversiones sociales. | 16 | 695.407 | 962.147 |
| 3. Acreedores varios. | | 118.413 | 134.445 |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago). | | 6.990 | 13.709 |
| 5. Otras deudas con las Administraciones Públicas. | 17 | 78.196 | 135.271 |
| 6. Anticipos de clientes. | 16 | 2.207.257 | 2.592.757 |
| V. Periodificaciones a corto plazo. | | 287.026 | 283.538 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C) | | 78.635.489 | 79.097.827 |

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en euros)

| | NOTAS | (Debe)/Haber 2016 | (Debe)/Haber 2015 |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios | 18.a | 14.551.491 | 5.122.591 |
| a) Ventas de inmuebles | | 11.340.392 | 1.927.153 |
| b) Ingresos por arrendamientos | | 2.202.130 | 2.195.188 |
| c) Ingresos por aparcamientos | | 1.008.969 | 1.000.250 |
| 2. Variación de existencias | | -6.198.303 | 2.813.082 |
| 3. Trabajos realizados por la empresa para su activo | | 78.924 | 227.586 |
| 4. Aprovisionamientos | 18.b | -3.762.896 | -5.654.200 |
| b) Certificaciones de obra | | -2.745.942 | -3.979.442 |
| c) Gastos de obra | | -475.788 | -658.471 |
| d) Programas e inversiones sociales | | -541.166 | -1.016.287 |
| 5. Otros ingresos de explotación | | 115.767 | 55.800 |
| a) Ingresos por servicios y otra ventas diversas | | 71.633 | 11.730 |
| b) Subvenciones de explotación | | 44.134 | 44.070 |
| 6. Gastos de personal | 18.c | -1.805.079 | -1.799.083 |
| a) Sueldos, salarios y asimilados | | -1.456.140 | -1.441.717 |
| b) Cargas Sociales | | -326.377 | -325.415 |
| c) Otros gastos sociales | | -20.910 | -24.595 |
| d) Provisiones | | -1.652 | -7.356 |
| 7. Otros gastos de explotación | 18.d | -1.903.646 | -2.025.318 |
| a) Servicios exteriores | | -1.125.861 | -1.127.906 |
| b) Tributos | | -488.509 | -523.760 |
| c) Variación de provisiones comerciales | | -289.276 | -373.652 |
| 8. Amortización inmovilizado | 5, 6 y 7 | -1.228.163 | -1.218.582 |
| 9. Imputación de subvenciones | 14 | 750.398 | 735.600 |
| 10. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado | | 88.735 | - |
| b) Resultados por enajenaciones y otras | | 88.735 | - |
| 11. Otros resultados | | 130.234 | - |
| A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 817.462 | -1.742.524 |
| 12. Ingresos financieros | 18.e | 601.380 | 294.236 |
| a) Intereses bancarios | | 153 | 6.083 |
| b) Intereses de los créditos | | 575.216 | 253.094 |
| c) Incorporación al activo de financieros | 11 | 26.011 | 35.059 |
| 13. Gastos financieros | | -500.444 | -581.529 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO | 18.e | 100.936 | -287.293 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO | | 918.398 | -2.029.817 |
| 14. Impuesto sobre beneficios | 17 | -93.784 | 96.993 |
| A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO | | 824.614 | -1.932.824 |

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 2016 Y 2015 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

| | | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-------------------|
| A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias | NOTAS | 824.614 | -1.932.824 |
| 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 | 4.066.044 | 13.605 |
| IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes. | | | |
| V. Efecto impositivo. | 17 | -2.096 | -34 |
| Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V) | | 4.063.948 | 13.571 |
| 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 | -750.398 | -735.600 |
| IX. Efecto impositivo. | 17 | 11.251 | 2.171 |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX) | | -739.147 | -733.429 |
| TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) | | 4.149.415 | -2.652.682 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (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 31.12.14 | 4.868.245 | 13.020.789 | -676.679 | -182.492 | 32.793.263 | 49.823.126 |
| Ajustes por cambios de criterio 2014 | - | - | - | - | - | - |
| Ajustes por errores 2014 | - | - | - | 17.342 | -17.342 | - |
| Saldo ajustado al 01.01.15 | 4.868.245 | 13.020.789 | -676.679 | -165.150 | 32.775.921 | 49.823.126 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | -1.932.824 | -719.858 | -2.652.682 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | -165.150 | 165.150 | - | - |
| Saldo final al 31.12.15 | 4.868.245 | 13.020.789 | -841.829 | -1.932.824 | 32.056.063 | 47.170.444 |
| Ajustes por cambios de criterio 2015 | - | - | - | - | - | - |
| Ajustes por errores 2015 | - | - | - | - | - | - |
| Saldo ajustado al 01.01.16 | 4.868.245 | 13.020.789 | -841.829 | -1.932.824 | 32.056.063 | 47.170.444 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | 824.614 | 3.324.801 | 4.149.415 |
| Otras variaciones del patrimonio neto | - | - | -1.932.824 | 1.932.824 | - | - |
| Saldo final al 31.12.16 | 4.868.245 | 13.020.789 | -2.774.653 | 824.614 | 35.380.864 | 51.319.859 |

X

Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large 'X' on the left and several illegible signatures scattered across the bottom half of the page.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en euros)

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | |
| 1. Resultado del ejercicio antes de impuestos. | 918.398 | -2.029.817 |
| 2. Ajustes del resultado. | 339.512 | 709.907 |
| a) Amortización del inmovilizado (+). | 1.228.163 | 1.218.582 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-). | 289.276 | 373.652 |
| c) Variación de provisiones (+/-). | 14.865 | -191.164 |
| d) Imputación de subvenciones (-) | -750.398 | -735.600 |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-) | -88.735 | - |
| f) Ingresos financieros (-). | -601.380 | -294.236 |
| g) Gastos financieros (+). | 500.444 | 581.529 |
| h) Otros ingresos y gastos (+/-). | -252.723 | -242.856 |
| 3. Cambios en el capital corriente. | 5.235.851 | -1.962.706 |
| a) Existencias (+/-). | 6.198.303 | -2.813.081 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-). | -884.661 | -134.402 |
| c) Otros activos corrientes (+/-). | 1.637 | - |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-). | -168.269 | 977.509 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-). | 88.841 | 7.268 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación. | -398.715 | -501.872 |
| a) Pagos de intereses (-). | -398.868 | -581.529 |
| c) Cobros de intereses (+). | 153 | 79.657 |
| d) Cobros (pagos) impuesto sobre beneficios (+/-). | - | - |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4) | 6.095.046 | -3.784.488 |
| B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| 6. Pagos por inversiones (-). | -81.407 | -247.123 |
| a) Inmovilizado intangible. | -1.597 | -850 |
| a) Inmovilizado material. | - | -1.698 |
| b) Inversiones inmobiliarias. | -78.924 | -227.586 |
| c) Otros activos financieros. | -886 | -16.989 |
| 7. Cobros por desinversiones (+). | 125.939 | 1.000.000 |
| b) Inversiones inmobiliarias. | 125.939 | - |
| c) Otros activos financieros. | - | 1.000.000 |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6) | 44.532 | 752.877 |
| C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio. | 1.444.982 | - |
| a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos. | 1.444.982 | - |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero. | -3.573.141 | 889.747 |
| a) Emisión | 1.786.703 | 3.280.420 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+). | 1.786.703 | 3.280.420 |
| 4. Otras deudas (+). | - | - |
| b) Devolución y amortización de | -5.359.844 | -2.390.673 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-). | -5.356.323 | -2.239.134 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-). | - | - |
| 4. Otras deudas (-). | -3.521 | -151.539 |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio. | - | - |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11) | -2.128.159 | 889.747 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C) | 4.011.419 | -2.141.864 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 1.662.381 | 3.804.245 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio. | 5.673.800 | 1.662.381 |

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 "VIMCORSA" 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 2016 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2016 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.

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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2015 aprobadas por el Accionista Único el 14 de junio de 2016.

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.

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.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

La previsión de generación de liquidez incluida en la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2017 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 2017 antes de impuestos | 100 |
| 2. Ajustes al resultado | 608 |
| 3. Cambios en el capital corriente | -6.746 |
| 4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | -352 |
| 5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4) | -6.390 |
| <i>- Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i> | |
| 6. Pagos por inversiones | -1.525 |
| 7. Cobros por desinversiones | 266 |
| 8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7 - 6) | -1.259 |
| <i>- Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i> | |
| 9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | 549 |
| 10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | 9.742 |
| 11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio | - |
| 12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11) | 10.291 |
| AUMENTO DEL EFECTIVO | 2.642 |

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.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (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 |

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (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.

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 el valor razonable de las mencionadas obras no difiere significativamente del valor en libros.

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.

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 período 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.

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.

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, existen dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

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

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

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

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (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.

1) 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.

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 2016 (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 2016 (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.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

| | Concesiones Administrativas | Aplicaciones informáticas | Total |
|---------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Saldo a 01/01/2015 | 1.244.398 | - | 1.244.398 |
| Coste | 1.271.726 | 62.672 | 1.334.398 |
| Amortización acumulada | -27.328 | -62.672 | -90.000 |
| Valor contable | 1.244.398 | - | 1.244.398 |
| Entradas | - | 850 | 850 |
| Bajas | - | - | - |
| Dotación amortización | -16.396 | -150 | -16.546 |
| Bajas amortización | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2015 | 1.228.002 | 700 | 1.228.702 |
| Coste | 1.271.726 | 63.522 | 1.335.248 |
| Amortización acumulada | -43.724 | -62.822 | -106.546 |
| Valor contable | 1.228.002 | 700 | 1.228.702 |
| Entradas | - | 1.597 | 1.597 |
| Bajas | - | - | - |
| Dotación amortización | -28.098 | -512 | -28.610 |
| Bajas amortización | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2016 | 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 |

Al 31 de diciembre de 2016 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste de adquisición de 62.672 € (2015: 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:

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Dotacional Sama Naharro | 782.938 | 776.141 |
| Subsuelo aparcamiento Figueroa | 416.966 | 451.861 |
| TOTAL | 1.199.904 | 1.228.002 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

6. Inmovilizado material

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en el Inmovilizado material durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

| | Terrenos y construcciones | Instalaciones y otro inmovilizado material | Total |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| Saldo a 01/01/2015 | 3.232.278 | 97.332 | 3.329.610 |
| Coste | 3.995.718 | 378.305 | 4.374.023 |
| Amortización acumulada | -763.440 | -280.973 | -1.044.413 |
| Valor contable | 3.232.278 | 97.332 | 3.329.610 |
| Entradas | - | 1.698 | 1.698 |
| Bajas | - | - | - |
| Trasposos | - | 54.545 | 54.545 |
| Dotación amortización | -61.526 | -26.252 | -87.778 |
| Bajas amortización | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2015 | 3.170.752 | 127.323 | 3.298.075 |
| Coste | 3.995.718 | 434.548 | 4.430.266 |
| Amortización acumulada | -824.966 | -307.225 | -1.132.191 |
| Valor contable | 3.170.752 | 127.323 | 3.298.075 |
| Entradas | - | - | - |
| Bajas | - | - | - |
| Trasposos | - | - | - |
| Dotación amortización | -61.526 | -24.777 | -86.303 |
| Bajas amortización | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2016 | 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 |

No existe inmovilizado afecto a reversión.

a) **Inmovilizado material totalmente amortizado**

Al 31 de diciembre de 2016 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso, con un coste original de 132.561€, correspondiendo 58.268€ a mobiliario, 15.584€ a equipos informáticos, 42.502€ a otro inmovilizado material, y 16.207€ a elementos de transporte. Al 31 de diciembre de 2015 existía inmovilizado material que estaba totalmente amortizado y en uso, con un coste original de 128.003€, correspondiendo 55.133€ a mobiliario, 14.161€ a equipos informáticos, 42.502€ 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 2015).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (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 2016 y 2015 han sido los siguientes:

| | Inversiones inmobiliarias | Inmovilizado en curso | Total |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Saldo a 01/01/2015 | 45.744.881 | 89.308 | 45.834.189 |
| Coste | 55.642.232 | 89.308 | 55.731.540 |
| Amortización acumulada | -9.831.944 | - | -9.831.944 |
| Deterioros de valor | -65.407 | - | -65.407 |
| Valor contable | 45.744.881 | 89.308 | 45.834.189 |
| Entradas | - | 227.586 | 227.586 |
| Bajas | - | - | - |
| Trasposos | - | -54.545 | -54.545 |
| Dotación amortización | -1.114.257 | - | -1.114.257 |
| Deterioro inversiones inmobiliarias | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2015 | 44.630.624 | 262.349 | 44.892.973 |
| Coste | 55.642.232 | 262.349 | 55.904.581 |
| Amortización acumulada | -10.946.201 | - | -10.946.201 |
| Deterioro inversiones inmobiliarias | -65.407 | - | -65.407 |
| Valor contable | 44.630.624 | 262.349 | 44.892.973 |
| Entradas | 3.228.000 | 78.924 | 3.306.924 |
| Bajas | -62.122 | - | -62.122 |
| Trasposos | 19.200 | -19.200 | - |
| Dotación amortización | -1.113.250 | - | -1.113.250 |
| Bajas amortización acumulada | 24.918 | - | 24.918 |
| Deterioro inversiones inmobiliarias | - | - | - |
| Saldo a 31/12/2016 | 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 |

Dentro del epígrafe Construcciones para arrendamiento se encuentra incluido el valor del suelo que asciende en 2016 a 8.525.308 € (2015; 5.315.945 €). En este ejercicio se ha registrado el valor de tres parcelas cedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en ejercicios anteriores para su explotación como aparcamientos, por valor de 3.228.000 €, una vez que la Sociedad ha podido disponer de una estimación fiable del valor razonable de las mismas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2016 existen inversiones inmobiliarias, todavía en uso, y totalmente amortizadas con un coste de 46.080 € (2015: 0 €).

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 | Rentas |
|---------------------|--------------------|
| 2017 | 2.278.000 |
| 2018 | 2.323.000 |
| 2019 | 2.363.000 |
| 2020 | 2.410.000 |
| 2021 | 2.451.000 |
| Años posteriores | 106.982.000 |
| TOTAL RENTAS | 118.807.000 |

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 15). 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 2016 y 2015 es el siguiente:

| ACTIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases | Instrumentos financieros a largo plazo | | Instrumentos financieros a corto plazo | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|----------------|
| | Créditos y Otros | | Créditos y Otros | |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Préstamos y partidas a cobrar | 36.015 | 44.200 | 1.535.893 | 768.302 |
| Otros activos financieros | 191.017 | 190.131 | - | - |
| | 227.032 | 234.331 | 1.535.893 | 768.302 |

| 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 | |
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Débitos y partidas a pagar | 10.769.552 | 12.308.584 | 201.643 | 205.614 | 5.101.735 | 7.848.254 | 5.451.271 | 5.436.210 |
| | 10.769.552 | 12.308.584 | 201.643 | 205.164 | 5.101.735 | 7.848.254 | 5.451.271 | 5.436.210 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

9. Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento de las cuentas bajo estos epígrafes durante 2016 y 2015 es el siguiente:

| Inversiones financieras a largo plazo | Fianzas depositadas | Total |
|----------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Saldo al 01/01/2015 | 184.435 | 184.435 |
| Altas | 11.393 | 11.393 |
| Bajas | -5.697 | -5.697 |
| Saldo al 31/12/2015 | 190.131 | 190.131 |
| Altas | 9.060 | 9.060 |
| Bajas | -8.174 | -8.174 |
| Saldo al 31/12/2016 | 191.017 | 191.017 |

El detalle de las fianzas recibidas de arrendatarios y depositadas en la Consejería de Hacienda y Administración Pública por operaciones de arrendamiento a largo plazo de los inmuebles en régimen especial de protección oficial es el siguiente:

| | 2016 | 2015 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Fianzas recibidas | -179.248 | -178.474 |
| Fianzas depositadas | 162.863 | 161.977 |
| Neto | -16.385 | -16.497 |

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:

| | 2016 | | 2015 | |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|
| | Largo | Corto | Largo | Corto |
| Créditos a terceros | 36.015 | 6.548 | 44.200 | - |
| Clientes por ventas y otras cuentas a cobrar | - | 1.167.338 | - | 740.838 |
| Clientes y efectos a cobrar por ventas | - | 861.040 | - | 376.357 |
| Otras entidades públicas | - | 202.819 | - | 202.819 |
| Deudores por arrendamientos | - | 1.704.975 | - | 1.473.882 |
| Deterioro de valor de créditos op. comerciales | - | -1.601.496 | - | -1.312.220 |
| Clientes, empresas del grupo y asociadas | - | 330.484 | - | - |
| Deudores varios | - | 19.064 | - | 13.685 |
| Personal | - | 12.459 | - | 13.779 |
| TOTAL | 36.015 | 1.535.893 | 44.200 | 768.302 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

Al 31 diciembre de 2016 figura registrado un deterioro por importe de 1.601.496 € (2015: 1.312.220 €) correspondiendo principalmente 1.398.677 € a dudoso cobro de deuda por arrendamientos de inmuebles (2015: 1.109.401 €), y 202.819 € a Obra Social Cordobesa Huertos Familiares (2015: 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 2016 y 2015, son los siguientes:

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo inicial | 1.312.220 | 940.814 |
| Dotaciones (Nota 18.d)) | 326.108 | 444.724 |
| Aplicación Dotación (Nota 18.d)) | -36.832 | -73.318 |
| Insolvencias definitivas | - | - |
| TOTAL | 1.601.496 | 1.312.220 |

11. Existencias

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

| | 2016 | 2015 | Variación |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Edificios terminados | 6.090.565 | 7.607.813 | -1.517.248 |
| Terrenos | 31.738 | 31.738 | - |
| Solares para edificar | 2.577.002 | 3.449.303 | -872.301 |
| Promociones en curso | 6.077.054 | 9.860.033 | -3.782.979 |
| Anticipos de proveedores | - | - | - |
| Deterioros de valor | -156.759 | -156.995 | 236 |
| Saldo al cierre del ejercicio | 14.619.600 | 20.791.892 | -6.172.292 |

Del importe reseñado en las Promociones en curso al 31 de diciembre de 2016 corresponden 3.549.177 € a ciclo corto (2015; 7.599.319 €) y 2.527.877 € a obras de ciclo largo (2015; 2.260.714 €).

Al 31 de diciembre de 2016, se han capitalizado los gastos financieros que han surgido de la financiación ajena específicamente obtenida para la construcción de las promociones por importe de 26.011 € (2015: 35.059 €), 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 2016 (Expresada en Euros)

La Sociedad tiene compromisos firmes en venta, generalmente contratos, por un importe de 15.948.578 € (2015: 23.192.628 €), correspondiendo a promociones en curso de ciclo corto 10.045.533 € (2015: 11.325.417 €).

En el ejercicio de 2013 se registraron unos deterioros por importe de 158.175 €, de los cuales 108.669 €, corresponden al 5% del precio de la parcela 8.2.B del PAU O-4, adquirida a PROCORDOBA, por considerar que es probable que no se cumpla la condición resolutoria impuesta en la escritura, y el resto a otros deterioros de existencias. No se han registrado nuevos deterioros de valor en el ejercicio 2016.

En diciembre de 2014 PROCORDOBA quedó disuelta, cediendo la totalidad de su patrimonio al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba (ver Nota 19), y por tanto las obligaciones derivadas del acuerdo relativo a la parcela 8.2.B. La Sociedad ha ejercido durante el ejercicio la resolución de dicho acuerdo, habiéndose aprobado por el Ayuntamiento y estando pendiente de su formalización durante 2017.

12. Fondos propios

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2016 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.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

c) Distribución de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente distribución de resultados del ejercicio 2016:

| | Euros |
|-----------------------------------|----------------|
| Compensación Resultados negativos | 824.614 |
| TOTAL | 824.614 |

Asimismo, propondrá la cancelación del importe restante de Resultados negativos por importe de 1.950.039 a cuenta de Reservas Voluntarias

La distribución propuesta por el Consejo de Administración y aprobada por el Accionista Único correspondiente al ejercicio 2015 fue la siguiente: A Resultados negativos 1.932.824 €.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

| | 2016 | 2015 |
|--------------|------------------|------------------|
| Tesorería | 5.673.800 | 1.662.381 |
| TOTAL | 5.673.800 | 1.662.381 |

14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Subvenciones oficiales de capital | 29.397.150 | 29.300.349 |
| Donaciones recibidas | 1.687.770 | 1.687.770 |
| Derechos sobre bienes adscritos | 4.295.944 | 1.067.944 |
| TOTAL | 35.380.864 | 32.056.063 |

El incremento de los Derechos sobre bienes adscritos corresponde al reconocimiento contable del valor de diversas parcelas cedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en ejercicios anteriores, por una cuantía de 3.228.000 € (ver nota 7).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

a) Subvenciones oficiales de capital

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| i Ayuntamiento de Córdoba. | 976.037 | 693.445 |
| ii Ministerio de Fomento, ayuda directa. | 7.746.439 | 7.943.008 |
| iii Junta de Andalucía, subvenciones préstamos. | 10.045.895 | 10.071.435 |
| iv Ministerio de Fomento, subsidiaciones préstamos. | 10.628.779 | 10.592.461 |
| TOTAL | 29.397.150 | 29.300.349 |

- i. Subvenciones otorgadas por el Excmo. Ayuntamiento: principalmente, en los inicios de la actividad de VIMCORSA 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.
- 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.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 en las cuentas de Subvenciones oficiales de capital han sido los siguientes:

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial | 29.300.349 | 30.020.207 |
| Subvenciones concedidas en el ejercicio | 461.112 | - |
| Diferencias temporarias | -1.154 | - |
| Modificaciones | | |
| Cambio de tipo de interés y subsidio | 298.397 | 34.544 |
| Revisión subvenciones | 78.535 | -20.939 |
| Diferencias temporarias | -942 | -34 |
| Trasferidas al resultado | | |
| Subvenciones traspasadas | -750.398 | -735.600 |
| Diferencias temporarias | 11.251 | 2.171 |
| Saldo final | 29.397.150 | 29.300.349 |

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 €. (2015: 1.687.770 €).

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.

b) Pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2016 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 y técnicas que las partes de un contrato suelen interponerse mutuamente.

Dentro de estos otros asuntos, y por ser de cuantía significativa, se aporta información sobre la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios de la promoción de 232

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

viviendas en el Barrio del Guadalquivir contra varios agentes de la edificación entre los que incluye a Vimcorsa como empresa promotora. La reclamación, relativa igualmente a la resolución de deficiencias de los inmuebles, se cuantifica en 613.342 euros.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el procedimiento judicial se encuentra en fase de suspensión a solicitud de la demandante, al haberse dictado auto desestimatorio de la demanda.

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 2016 es el siguiente:

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Años posteriores | Corriente | No corriente |
|---------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Deudas ent. Crédito | 5.101.735 | 839.175 | 586.031 | 603.325 | 621.141 | 8.119.880 | -5.101.735 | 10.769.552 |
| Deudas | 369.816 | - | - | - | - | - | -369.816 | - |
| Otros pasivos financieros | 632.408 | - | - | - | - | 201.643 | -632.408 | 201.643 |
| Acreedores comerciales | 3.658.179 | 790.868 | - | - | - | - | -4.449.047 | - |
| TOTAL | 9.762.138 | 1.630.043 | 586.031 | 603.325 | 621.141 | 8.321.523 | -10.553.006 | 10.971.195 |

El análisis por vencimientos del ejercicio 2015 es el siguiente:

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Años posteriores | Corriente | No corriente |
|---------------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Deudas ent. Crédito | 7.848.254 | 949.268 | 871.448 | 617.926 | 690.553 | 9.179.389 | -7.848.254 | 12.308.584 |
| Deudas | 369.816 | - | - | - | - | - | -369.816 | - |
| Otros pasivos financieros | 507.878 | - | - | - | - | 205.164 | -507.878 | 205.164 |
| Acreedores comerciales | 3.556.543 | 1.001.973 | - | - | - | - | -4.558.516 | - |
| TOTAL | 12.282.491 | 1.951.241 | 871.448 | 617.926 | 690.553 | 9.384.553 | 13.284.464 | 12.513.748 |

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.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

Aun cuando el vencimiento formal de estos préstamos subrogables es a largo plazo, el saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2016 por importe de 4.180.102 € (2015: 6.794.449 €) se clasifica a corto plazo atendiendo a que financia unidades inmobiliarias que al 31 de diciembre de 2016 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 es el siguiente:

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Préstamos subrogables | 4.180.102 | 6.794.449 |
| Parte a corto de los préstamos a largo | 914.607 | 1.049.929 |
| Deudas por intereses con Ent. Cto. | 7.026 | 3.876 |
| TOTAL | 5.101.735 | 7.848.254 |

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) Acreeedores inversiones sociales

En el epígrafe de "Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar", se recoge la partida de "Acreeedores inversiones sociales" correspondiente a los compromisos adquiridos con terceros para la rehabilitación de inmuebles y otras actuaciones de carácter social. Los movimientos habidos durante 2016 y 2015 en la cuenta son los siguientes:

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial | 962.147 | 662.101 |
| Aportaciones propias gasto | 729.278 | 1.170.574 |
| Aportaciones propias financiación | - | 44.200 |
| Aportaciones Junta Andalucía | - | - |
| Ayudas satisfechas | -731.782 | -676.304 |
| Regularización programas años anteriores | -188.112 | -154.287 |
| Gastos gestión ayudas | -76.124 | -84.137 |
| TOTAL | 695.407 | 962.147 |

d) Anticipos de clientes

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

| | 2016 | | 2015 | |
|----------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | Largo | Corto | Largo | Corto |
| Anticipos de clientes por ventas | 790.868 | 1.416.389 | 1.001.973 | 1.590.784 |
| TOTAL | 790.868 | 1.416.389 | 1.001.973 | 1.590.784 |

Dado que todos los anticipos corresponden a la actividad inmobiliaria que tiene un ciclo de explotación superior a 12 meses, todos los anticipos se han registrado dentro del pasivo corriente con independencia de que 790.868 € (2015: 1.001.973 €) estén previstos ser compensados en un plazo superior 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

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 49,6 | 50,4 |
| Ratio de operaciones pagadas | 52,7 | 54,6 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 34,6 | 32,0 |
| | Euros | Euros |
| Total pagos realizados | 3.556.991 | 6.160.520 |
| Total pagos pendientes | 1.539.393 | 989.903 |

Dentro de los pagos pendientes, se incluyen las retenciones por garantía con distintas constructoras por importe de 417.369 euros (267.909 euros en 2015), 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.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

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:

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Resultado ejercicio | 824.614 | -1.932.824 |
| Impuesto sobre beneficios | 93.784 | -96.993 |
| Resultados antes de impuestos | 918.398 | -2.029.817 |
| Diferencias permanentes | | |
| Aumentos | 1.723 | - |
| Diferencias temporarias | | |
| Aumentos | - | |
| Disminuciones | -52.144 | -120.144 |
| Compensación de bases imponibles negativos | -867.977 | - |
| Base imponible | - | -2.149.961 |

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

Activos por impuesto diferido

| | |
|-----------------------------------------|----------------|
| Saldo a 01/01/2015 | 19.554 |
| Créditos por bases imponibles negativas | 96.652 |
| Diferencias temporarias | -13.046 |
| Saldo al 31/12/2015 | 103.160 |
| Créditos por bases imponibles negativas | -93.063 |
| Diferencias temporarias | -721 |
| Saldo al 31/12/2016 | 9.376 |

Pasivos por impuesto diferido

| | |
|--------------------------------------------------|---------------|
| Saldo a 01/01/2015 | 88.675 |
| Impuesto abonado directamente en patrimonio neto | -3.705 |
| Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias | -2.171 |
| Saldo al 31/12/2015 | 82.799 |
| Impuesto abonado directamente en patrimonio neto | 2.096 |
| Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias | -11.251 |
| Otros movimientos | 32 |
| Saldo al 31/12/2016 | 73.676 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

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

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

| Origen | Importe |
|----------------|------------------|
| Ejercicio 2015 | 1.281.984 |
| Total | 1.281.984 |

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 2016 y 2015, corresponden a los siguientes conceptos:

| | 2016 | | 2015 | |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | Largo | Corto | Largo | Corto |
| Activo por impuesto corriente | - | - | - | 52.167 |
| Retenciones a cuenta | - | - | - | 52.167 |
| Otros créditos con Administraciones Públicas | 3.837.794 | 957.179 | 4.158.714 | 1.595.219 |
| Subvenciones a cobrar (Junta Andalucía) (*) | 3.837.794 | 957.179 | 4.158.714 | 1.595.219 |
| TOTAL | 3.837.794 | 958.544 | 4.158.714 | 1.647.386 |

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

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.**MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)**

Los saldos acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Impuesto sobre el Valor Añadido y similares | - | 55.347 |
| Seguridad Social | 34.540 | 30.616 |
| Retenciones | 42.072 | 44.455 |
| Otros | 1.584 | 4.853 |
| | 78.196 | 135.271 |

18. Ingresos y Gastos**a) Importe neto de la cifra de negocios**

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Viviendas y anexos | 10.724.381 | 1.373.045 |
| Locales y garajes no vinculados | 546.011 | 554.108 |
| Solares | 70.000 | - |
| Ingresos por arrendamientos | 2.202.130 | 2.195.188 |
| Ingresos por aparcamientos | 1.008.969 | 1.000.250 |
| TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS | 14.551.491 | 5.122.591 |

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

b) Aprovisionamientos

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Certificaciones de obra | 2.745.942 | 3.979.442 |
| Gastos de obra | 475.788 | 658.471 |
| Programas e inversiones sociales (nota 15.c) | 541.166 | 1.016.287 |
| Deterioro de mercancías y otros aprov. | - | - |
| TOTAL APROVISIONAMIENTOS | 3.762.896 | 5.654.200 |

c) Gastos de Personal

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Sueldos y salarios | 1.456.140 | 1.441.717 |
| Cargas Sociales | 326.377 | 325.415 |
| Otros gastos sociales | 20.910 | 24.595 |
| Provisiones | 1.652 | 7.356 |
| TOTAL GASTOS DE PERSONAL | 1.805.079 | 1.799.083 |

La partida de "Provisiones" recoge exclusivamente la dotación realizada durante el 2016 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 64.255 € (2015; 62.300 €) a obligaciones a liquidar a largo plazo clasificadas en "Provisiones a largo plazo" del pasivo no corriente y, el resto, por 6.990 € corresponde a premios que se pagarán a los empleados en 2017 y se han registrado en "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" del pasivo corriente (13.709 € en 2015 pagados en el ejercicio 2016).

El número medio de personas empleadas en el ejercicio por la Sociedad, por categoría y género, y al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, ha sido el siguiente:

| | 2016 | | |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Personal | Mujeres | Hombres |
| Gerente | 1 | - | 1 |
| Titulados/as grado superior | 3 | 1 | 2 |
| Titulados/as grado medio | 4 | 2 | 2 |
| Delineantes/as | 1 | - | 1 |
| Administrativos/as y aux. administrativos/as | 18 | 13 | 5 |
| Otro personal asalariado/a | - | - | - |
| TOTAL | 27 | 16 | 11 |

| | 2015 | | |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Personal | Mujeres | Hombres |
| Gerente | 1 | - | 1 |
| Titulados/as grado superior | 3 | 1 | 2 |
| Titulados/as grado medio | 4 | 2 | 2 |
| Delineantes/as | 1 | - | 1 |
| Administrativos/as y aux. administrativos/as | 17 | 13 | 4 |
| Otro personal asalariado/a | - | - | - |
| TOTAL | 26 | 16 | 10 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

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

| | 2016 | | |
|----------------------------------------------|----------|----------|----------|
| | 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 |

| | 2015 | | |
|----------------------------------------------|----------|----------|----------|
| | 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 2016 y 2015, es el siguiente:

| | 2016 | | |
|--------------|-----------|----------|-----------|
| | Personal | Mujeres | Hombres |
| Presidente | 1 | 1 | - |
| Consejeros | 11 | - | 11 |
| TOTAL | 12 | 1 | 11 |

| | 2015 | | |
|--------------|-----------|----------|-----------|
| | Personal | Mujeres | Hombres |
| Presidente | 1 | 1 | - |
| Consejeros | 11 | - | 11 |
| TOTAL | 12 | 1 | 11 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2016 (Expresada en Euros)

d) Otros gastos de explotación

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Exposiciones y jornadas | 136.000 | 124.813 |
| Arrendamientos y cánones | 96.907 | 96.907 |
| Reparación y conservación | 543.832 | 503.970 |
| Servicios profesionales | 81.737 | 134.932 |
| Transportes | 3.486 | 2.118 |
| Primas de seguros | 107.838 | 96.913 |
| Servicios bancarios | 1.492 | 1.179 |
| Publicidad y propaganda | 3.248 | 22.111 |
| Suministros | 66.099 | 83.883 |
| Otros servicios | 85.222 | 61.080 |
| Servicios exteriores | 1.125.861 | 1.127.906 |
| Tributos | 488.509 | 523.760 |
| Perdidas de créditos incobrables | - | - |
| Deterioro de valor cuentas a cobrar (Nota 10) | 326.108 | 444.725 |
| Aplicación provisión para insolvencias (Nota 10) | -36.832 | -73.318 |
| Otras provisiones | - | 2.245 |
| Variación de provisiones comerciales | 289.276 | 373.652 |
| OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN | 1.903.646 | 2.025.318 |

e) Resultado financiero

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros: | | |
| Intereses de créditos | 575.216 | 253.094 |
| Otros ingresos financieros | 153 | 6.083 |
| Incorporación al activo de gastos financieros | 26.011 | 35.059 |
| Ingresos financieros | 601.380 | 294.236 |
| Gastos financieros por deudas con terceros: | | |
| Intereses de préstamos | -393.839 | -490.293 |
| Otros gastos financieros | -13.755 | -14.354 |
| Dif. Subvenciones positivas | -89.457 | -73.263 |
| Por actualización de provisiones | -3.393 | -3.619 |
| Gastos financieros | -500.444 | -581.529 |
| RESULTADO FINANCIEROS | 100.936 | -287.293 |

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 289.767 €. Los importes incurridos hasta el 31 de diciembre de 2016 figuran registrados como inversiones inmobiliarias en curso. A 31 de diciembre de 2016 este importe se encuentra pendiente de cobro.

El resto del saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2016 por 40.717 € 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 2016 por 132.407 € corresponden a tasas y cánones girados por el Ayuntamiento con vencimiento en 2017.

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.

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 2016 a los miembros del Consejo de Administración lo son en concepto de dietas, ascendiendo a 2.400 € (2015: 4.200 €). 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 2016 y 2015 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 2016 al personal de alta dirección, asciende a un importe de 54.153 € (en 2015: 75.004 €). 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 (KPMG Auditores, S.L.) de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio 2016, honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría de cuentas anuales por un importe total de 16.000 euros (16.000 euros en 2015).

Los importes incluidos en el párrafo anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2016 y 2015, con independencia del momento de su facturación.

22. Hechos posteriores

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

INFORME DE GESTIÓN 2015

Viviendas Municipales de Córdoba, S.A., VIMCORSA, una vez finalizado el ejercicio 2016, 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.

La empresa municipal ha seguido dedicando recursos a la promoción, venta y alquiler de viviendas, gestión de aparcamientos, así como a actuaciones no generadoras de rendimientos, tales como las ayudas al alquiler o las inversiones para programas y actuaciones sociales.

Este es el primer año de beneficios tras dos años consecutivos de pérdidas (2015: -1.932.824 €, y 2014: -165.150 €).

Estos desfases en los resultados se producen por el sistema de reconocimiento de ingresos por ventas, que no tiene lugar hasta la entrega efectiva del inmueble.

Prácticamente durante el primer trimestre de 2016 se realizó la entrega de la promoción de 23 viviendas en San Cayetano, y de dos promociones de 24 viviendas en el Plan Parcial O-5. Estas promociones han supuesto una cifra de ventas en el ejercicio de 8.697.570 €.

Asimismo se ha continuado la labor de venta de existencias terminadas en ejercicios anteriores, conformadas por viviendas, trasteros, plazas de garaje y locales hasta alcanzar un volumen de 2.642.822 €.

Se ha continuado con la construcción de la primera fase de 72 viviendas de la promoción de 120 viviendas en la parcela 3.3.A del Plan Parcial O-5, y se ha iniciado la construcción de la segunda fase por las restantes 48 viviendas.

Igualmente se han continuado los contactos para la adquisición a AVRA de tres parcelas con el fin de edificar sobre ellas sendas promociones de venta.

Se han seguido manteniendo negociaciones con diversas entidades bancarias para la financiación de la construcción de una ampliación del edificio de apartamentos dotacionales de la calle Sama Naharro. Se trata de un nuevo edificio en la parcela colindante, que incluiría 104 alojamientos para mayores de 65 años y jóvenes. Esta operación tiene como condición para su viabilidad económico-financiera la disponibilidad de las ayudas que para este tipo de intervenciones se contemplan en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2014-2016. Dichas ayudas han de ser implementadas por la Junta de Andalucía. Si bien en el convenio suscrito por ésta con el Ministerio de Fomento, para la aplicación del Plan Estatal en Andalucía, la Consejería de Fomento y Vivienda ha decidido no destinar partida alguna para ayudas a la promoción de viviendas en alquiler.

En lo relativo a viviendas en régimen de alquiler, el volumen de deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2016 asciende a 1.704.975 € (2015: 1.473.882 €). De este importe, la cuantía provisionada como dudoso cobro en el ejercicio es de 289.276 € (2014: 371.406 €), alcanzando el total de deuda provisionada los 1.398.677 € al cierre del ejercicio únicamente por este

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2015

concepto (2015: 1.109.401 €). Adicionalmente, existe una deuda provisionada en ejercicios anteriores de 202.819 € mantenida con la Obra Social Huertos Familiares.

Está pendiente por la Junta de Andalucía la resolución de las ayudas al alquiler convocadas hace ya un año a las que ha concurrido un número significativo de familias inquilinas de viviendas de la Sociedad. Se espera que la resolución de estas ayudas afecte positivamente en la evolución de la deuda pendiente.

Se han aprobado ayudas por valor de 729.278 € (2015: 1.170.574 €). El importe conjunto de ayudas desembolsadas por la Sociedad durante el ejercicio 2016 con cargo a ayudas aprobadas tanto en este año como en años anteriores y que estaban aún pendientes de ejecución ha ascendido a 807.906 € (2015: 706.441 €).

La Sociedad no posee ni ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2016.

El periodo medio de pago a proveedores ha sido de 50 días.

La evolución de las cuentas anuales de los últimos cinco ejercicios es la siguiente:

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|------------|---------------|-------------|------------|--------------|
| Ingresos | 15.418 | 5.914 | 11.848 | 16.550 | 51.700 |
| Aum./dismin. Existencias | -6.198 | 2.813 | -3.631 | -7.423 | -20.147 |
| Inmuebles arrendamiento | 79 | 228 | 20 | 2.043 | 2.040 |
| Compras y gastos promoc. | -3.222 | -4.638 | -2.241 | -4.773 | -17.870 |
| Ayudas Sociales | -541 | -1.016 | -724 | -892 | -1.416 |
| Gastos de personal | -1.805 | -1.799 | -1.802 | -2.022 | -1.960 |
| Gastos producción | -1.904 | -2.025 | -2.104 | -1.659 | -1.682 |
| Dotación amortización | -1.228 | -1.219 | -1.188 | -802 | -705 |
| Otros resultados | 219 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados financieros. | 101 | -287 | -286 | -251 | -3 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTO | 918 | -2.030 | -107 | 771 | 9.957 |
| Impuesto sobre beneficios | -94 | 97 | -58 | -25 | -189 |
| RESULTADO EJERCICIO | 825 | -1.933 | -165 | 746 | 9.768 |

La empresa tiene a fecha de formulación de las Cuentas Anuales contratos privados de venta de viviendas por importe de 15.948.578 euros, correspondiente a las siguientes promociones:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Parcela O-5 3.3.D | 119.080 |
| Parcela O-5 3.3.A Fase I | 8.690.396 |
| Parcela O-5 3.3.A Fase II | 5.903.045 |
| Otras promociones | 1.236.057 |

Total **15.948.578**

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2015

De estos compromisos de venta, los correspondientes a la Parcela O-5 3.3.A Fase II se esperan formalizar durante el ejercicio 2018 (5.903.045 €). El importe restante espera formalizarse durante 2017 (10.045.533 €).

La evolución del Patrimonio Neto en los últimos ejercicios es la siguiente:

| Saldo al final de ejercicio | Miles de euros sin decimales | | | |
|-----------------------------|------------------------------|----------|-----------|--------|
| | Capital | Reservas | Resultado | Total |
| 2007 | 4.048 | 11.604 | 2.068 | 17.720 |
| 01/01/2008 | 4.048 | 4.865 | 2.068 | 10.981 |
| 2008 | 4.048 | 6.932 | 3.543 | 14.523 |
| 2009 | 4.048 | 10.476 | -1.377 | 13.147 |
| 2010 | 4.868 | 9.099 | -2.791 | 11.176 |
| 2011 | 4.868 | 6.307 | -2.801 | 8.374 |
| 2012 | 4.868 | 2.506 | 9.768 | 17.142 |
| 2013 | 4.868 | 12.274 | 747 | 17.889 |
| 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 |

En cuanto a la presentación del balance de situación, entre las modificaciones que estableció el plan contable de 2007 se encuentra la clasificación del saldo de las subvenciones, donaciones y legados recibidos como un epígrafe separado dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, por lo que la evolución del Patrimonio durante los último cinco ejercicios es la siguiente:

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fondos propios | 15.939 | 15.114 | 17.047 | 17.889 | 17.142 |
| Subvenciones, donaciones, legados | 35.381 | 32.056 | 32.776 | 32.549 | 27.182 |
| PATRIMONIO NETO | 51.320 | 47.170 | 49.823 | 50.438 | 44.324 |

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016

El Consejo de Administración de la sociedad Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. en fecha 30 de marzo de 2017, 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 2016, 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. Rafael Blázquez Madrid



D. David Dorado Ráez



D. Salvador Fuentes Lopera



D. Antonio García Aperador

D. Francisco Gea Ramos



D. Alfonso López Baena



VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DE INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2016

Consejeros/as:



D. Luis Martín Luna



D. Andrés Pozuelo Moya

D. José Verdejo Mariscal

