



Sevilla Activa, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2018

(Junto con el Informe de Auditoría)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al accionista de Sevilla Activa, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Sevilla Activa, S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de activos inmobiliarios

(véanse notas 7 y 10)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias y en existencias de naturaleza inmobiliaria, destinadas total o parcialmente a la obtención de rentas, plusvalías o ambas. La Sociedad somete dichos activos a una prueba de deterioro de valor anual. Para determinar el valor recuperable de los activos inmobiliarios, la Sociedad recurre a tasaciones realizadas por expertos independientes o valoraciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. El proceso de valoración de estos activos a estos efectos se ha considerado un aspecto relevante de auditoría en la medida en que las técnicas de valoración utilizadas requieren a menudo el ejercicio de juicios por parte de los Administradores y el uso de asunciones y estimaciones. Cualquier modificación en dichas asunciones y estimaciones podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación de los controles relacionados con el proceso de valoración de las existencias de naturaleza inmobiliaria y de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de las hipótesis utilizadas en las valoraciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para determinar el valor recuperable de los activos inmobiliarios. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

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

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



Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Sevilla Activa, S.A.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

Ramón Monedero Aguilar

Inscrito en el R.O.A.C nº 23.050

12 de abril de 2019



KPMG AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 07/19/00201

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

Sevilla Activa, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2018

(Junto con el Informe de Auditoría Independiente)



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	PASIVO	Notas de la memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<u>Activo no corriente</u>				<u>Patrimonio neto</u>			
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.211	2.711	Fondos Propios			
Inmovilizado material	Nota 6	1.117.600	1.143.684	Capital	Nota 13 (a)	2.193.093	2.193.093
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	15.504.013	15.746.299	Reservas	Nota 13 (b)	28.729.797	28.716.744
				Otras aportaciones de socios		1.768.127	1.883.879
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	53.717	50.187	Resultado del ejercicio		(1.751.537)	(1.870.826)
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	5.376.484	5.816.511	Total fondos propios		30.939.480	30.922.890
Total activo no corriente		22.053.025	22.759.392				
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 14	11.090.440	11.294.955
<u>Activo Corriente</u>				Total Patrimonio Neto		42.029.920	42.217.845
Existencias	Nota 10	28.850.157	28.845.136				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Notas 12 y 17	817.205	874.201	<u>Pasivo no corriente</u>			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		115.391	51.380	Deudas con entidades de crédito	Nota 15 (a)	8.487.756	9.025.871
Total activo corriente		29.782.753	29.770.717	Otros pasivos financieros	Nota 15 (a)	43.047	42.429
				Total pasivo no corriente		8.530.803	9.068.300
Total activo corriente				<u>Pasivo corriente</u>			
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15 (b)	777.534	858.571
				Otros pasivos financieros	Nota 15 (b)	150.889	150.862
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Notas 16 y 17	346.632	234.531
				Total pasivo corriente		1.275.055	1.243.964
Total activo		51.835.778	52.530.109	Total patrimonio neto y pasivo		51.835.778	52.530.109

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2018



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

(Expresadas en euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<u>Operaciones continuadas</u>			
Variación de existencias de promociones en curso y edificios construidos		5.021	(208.449)
Aprovisionamientos	Nota 10	(5.021)	(100.724)
Otros ingresos de explotación	Nota 18 (a)	354.926	632.901
Gastos de personal	Nota 18 (b)	(1.501.949)	(1.629.405)
Otros gastos de explotación	Nota 18 (d)	(375.132)	(331.974)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(387.636)	(385.188)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	326.600	331.434
Otros resultados		<u>456</u>	<u>-</u>
Resultado de Explotación		<u>(1.582.735)</u>	<u>(1.691.405)</u>
Ingresos financieros	Nota 18 (c)	645	3.469
Gastos financieros	Nota 18 (c)	<u>(169.447)</u>	<u>(182.890)</u>
Resultado financiero		<u>(168.802)</u>	<u>(179.421)</u>
Resultado antes de impuestos	Nota 17 (b)	<u>(1.751.537)</u>	<u>(1.870.826)</u>
Impuestos sobre beneficios	Nota 17 (b)	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		<u>(1.751.537)</u>	<u>(1.870.826)</u>
Resultado del ejercicio		<u>(1.751.537)</u>	<u>(1.870.826)</u>



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

(1) Actividad de la Empresa

Sevilla Activa, S.A.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima en España con la denominación "Centro de Empresas Cortijo de Cuarto Sevilla 2, S.A." el 25 de julio de 1990, por un período de tiempo indefinido.

Con fecha 12 de julio de 1994, la Sociedad cambió su denominación social por la de "Cortijo de Cuarto, S.A." así como su objeto social.

Posteriormente, con fecha 17 de julio de 1997 la Sociedad cambió su denominación social por la de "Agencia de Cooperación para la Vivienda y el Urbanismo, S.A.".

Durante el ejercicio 1998, la Sociedad cambió nuevamente su denominación social por la de "Sevilla Activa, S.A.", así como su objeto social, mediante escritura pública de fecha 9 de febrero de 1998.

Con efectos 25 de julio de 2008 se modifican los estatutos de la Sociedad y se constituye Sevilla Activa, S.A.U.

Con efectos 1 de enero de 2008 (fecha de adquisición del control) se produjo la fusión por absorción simplificada de Sevilla Activa, S.A. (Sociedad Absorbente) y Gestión Inmobiliaria Provincial, S.A.U. (Sociedad Absorbida) (en adelante GIPSA), participadas ambas al 100% por la Diputación de Sevilla. Esta fusión se realizó conforme al proyecto de fusión elaborado por los Administradores de estas sociedades, siendo presentado para el depósito en el Registro Mercantil correspondiente el 28 de mayo de 2008, depositado el 2 de junio de 2008 y elevado a escritura pública ante notario el 25 de julio de 2008. En dicho proyecto se estipuló que la sociedad absorbente asumiría y se subrogaría en todos los bienes, derechos y obligaciones, acciones y contratos que integraban el patrimonio de la sociedad absorbida y con la plena incorporación en bloque del activo y pasivo de la sociedad absorbida en el patrimonio de la sociedad absorbente. En las cuentas anuales del ejercicio 2008 se facilitó la información complementaria sobre la citada fusión.

La Sociedad tiene su domicilio social en la Avenida de la Constitución, 24, 6º planta, de Sevilla.

Constituye el objeto social de la Sociedad, como medio propio y ente instrumental de la Diputación Provincial de Sevilla, y como servicio técnico de los municipios y otras entidades locales de la Provincia de Sevilla previo convenio de colaboración a suscribir con la propia Diputación:

- a) La creación, preparación y ofertas de suelo público y privado tanto para la ejecución de programas de promoción de viviendas, como para la instalación y ampliación de industrias y servicios públicos.
- b) La promoción y gestión de viviendas, tanto de nueva planta como rehabilitación de las mismas.
- c) La realización de operaciones de urbanización, renovación o remodelación urbana, así como la contratación y ejecución de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios y equipamientos, en ejercicio de planes de ordenación o cualquier programa o actividad de inversión.
- d) Redacción y ejecución de estudios, planes y proyectos urbanísticos, de ordenación del territorio y medioambientales.



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

- e) La explotación y gestión de sus instalaciones, construcciones y de las actividades o servicios que se desarrollen en los mismos.
- f) El estudio y elaboración de cualquier proyecto de ejecución de edificación, así como la dirección de obras, la coordinación de seguridad y salud y los estudios pertinentes relativos al ahorro y eficiencia energética, planes de autoprotección o cualquier otra demanda de informes y documentos técnicos necesarios por la actualización normativa.
- g) La prestación de los servicios técnicos que la Diputación de Sevilla pueda encomendarle en asuntos relacionados con el patrimonio provincial, como la realización de trabajos de intermediación, análisis y optimización de inmuebles, reconocimiento, identificación, inventario, investigación, emisión de informes, dictámenes, tasaciones, valoraciones o comprobaciones de toda clase de bienes y derechos de titularidad de la Diputación Provincial.
- h) La asistencia en la gestión catastral de impuestos municipales.
- i) La elaboración de Inventarios Generales de Bienes y Derechos de los ayuntamientos de la provincia.
- j) Los planes de Emergencia Municipal.

Dichos fines, podrán realizarse directa o indirectamente mediante la participación en otras entidades de idéntico o análogo objeto.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público (Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público LCSP) la sociedad tiene la consideración de medio propio personificado de la Diputación de Sevilla por cumplir todos y cada uno de los requisitos establecidos en el art.32.2 LCSP siendo el régimen de encargo y mandato de ejecución que determine en cada caso por los acuerdos o resoluciones de los órganos provinciales así como el régimen en que podrán adjudicarles contratos, a cuyos efectos tendrán las limitaciones y facultades reconocidas por la legislación de contratos a estos efectos.

Actualmente, la actividad principal de la Sociedad consiste en la prestación de servicios de asistencia técnica y administrativa, a través de sus propios medios, a los municipios de menos de 20.000 habitantes, con carácter preferente, que los demanden, mediante mandatos de gestión directa de la Diputación de Sevilla.

Tal y como se indica en la nota 13.b), el Accionista Único de la Sociedad es la Diputación de Sevilla, que aporta para el funcionamiento de la Sociedad una aportación de socios que para el ejercicio 2018 ha ascendido a 1.768.127 euros (1.883.879 euros al 31 de diciembre de 2017) (véanse notas 13 y 19).



(2) **Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas**

a) **Imagen fiel**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2018. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el accionista único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por el accionista único el 4 de junio de 2018.

b) **Comparación de la información**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por el accionista único el 4 de junio de 2018.

c) **Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véase notas 6 y 7).
- El cálculo de la dotación a las provisiones por deterioro de valor de créditos comerciales por arrendamientos pendientes de cobro se ha realizado para los saldos de antigüedad superior a 6 meses, así como los reclamados judicialmente.
- La sociedad realiza la prueba de deterioro sobre las existencias. La determinación del valor recuperable implica el uso de estimaciones. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. La sociedad generalmente utiliza tasaciones realizadas por expertos independientes para determinar el valor recuperable de sus existencias.



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

(3) Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado y aportaciones de socios del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad y a someter a la aprobación, así como la propuesta de distribución del resultado y aportaciones de socios del ejercicio 2017 aprobada el 4 de junio de 2018 por el Accionista Único, se muestra a continuación:

Bases de reparto	Euros	
	2018	2017
Otras aportaciones de socios	1.768.127	1.883.879
Resultado del ejercicio	(1.751.537)	(1.870.826)
	<u>16.590</u>	<u>13.053</u>

	Euros	
	2018	2017
A reserva legal	1.659	1.305
A reservas voluntarias	<u>14.931</u>	<u>11.748</u>
Total	<u>16.590</u>	<u>13.053</u>

(4) Normas de Registro y Valoración

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible, que corresponde en su totalidad a aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad, se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4 (a).

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Vida útil
Edificios u otras construcciones	50
Instalaciones técnicas	8,3
Mobiliario	10
Elementos de transporte	6,25
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado	6,7

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la nota 4(b), relativa al inmovilizado material.

d) Deterioro de valor de Activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

e) Arrendamientos

Contabilidad del arrendador

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4 b).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

- Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para

calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es dotar aquellas provisiones por deterioro que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos.

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

- **Pasivos financieros**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

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

g) **Fianzas**

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamientos, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

h) **Existencias**

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa, los gastos generales de fabricación, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción y devengados antes de la puesta en explotación de las viviendas, locales comerciales o plazas de garaje, en su caso.

- En el caso de terrenos y solares se valoran por el valor venal recogido en las escrituras públicas de cesión gratuita de solares por los Ayuntamientos para la

construcción de viviendas sociales en régimen de venta en el marco de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo. Su contrapartida es la cuenta de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

- En el caso de las fincas procedentes de la fusión con GIPSA por el valor que tenían en la contabilidad de GIPSA.
- En el caso de los encargos en construcción (obras en curso y edificios terminados), se valoran al coste del trabajo en curso y terminado realizado, que incluyen los costes específicos de cada encargo como el coste de las obras contratadas y los honorarios técnicos, principalmente.

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

El período medio de realización tanto de los terrenos y solares como de las obras en curso por su misma naturaleza excede habitualmente el año, no obstante de acuerdo con las normas contables aplicables a empresas inmobiliarias se clasifican en el activo corriente.

El resultado de cada obra se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de la recepción de la misma. En el caso de viviendas, locales comerciales y/o plazas de garaje, los ingresos por venta se reconocen por el importe de los contratos correspondientes en el momento de su entrega.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). En el caso de contratos con pérdidas, éstas se contabilizan tan pronto se conocen. No obstante, en relación con las obras financiadas en virtud de convenios de colaboración, o mandatos de gestión directa, las posibles desviaciones que pudieran existir entre los costes incurridos y la financiación aprobada inicialmente son cubiertas mediante su financiación adicional, aprobada por modificación de los mencionados convenios de colaboración y/o mandatos de gestión directa.

i) Impuestos sobre beneficios

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

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

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



Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

j) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

k) Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

l) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los 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.



m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

n) Compromisos por pensiones

De acuerdo con los términos de su convenio colectivo, la Sociedad tiene asumidos los siguientes compromisos de pago con su personal:

- Plan de pensiones: La Sociedad tiene constituido un Plan de Pensiones, por el cual se garantiza una cuantía mensual de aportación, siempre que se haya comunicado la adhesión voluntaria del trabajador que reúna la condición de partícipe. Este Plan se encuentra externalizado en una entidad de crédito y las aportaciones devengadas durante el ejercicio a cargo de la Sociedad se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias (nota 18b).

o) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

La Sociedad tiene concedidas diversas subvenciones de subsidiación de cuotas de préstamos hipotecarios (principal e intereses). Estas subvenciones son tratadas por la Sociedad como subvenciones de capital no reintegrables, y se imputan a resultados de acuerdo con los siguientes criterios:

- Subsidiación de intereses: en proporción a la amortización de los préstamos hipotecarios subsidiados.
- Subsidiación de principal: en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados con dichos préstamos hipotecarios.

- Subvenciones de carácter reintegrables: Las transferencias de las entidades públicas por la prestación de los servicios realizados en base a convenios de colaboración y/o mandatos de gestión directa se reconocen en el momento de su concesión y se imputan a resultados cuando la obra se recepciona definitivamente y su coste se da de baja de existencias. De acuerdo con lo establecido en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, las subvenciones concedidas para financiar gastos específicos de ejecución plurianual que no tienen la categoría de no reintegrables, se clasifican como deudas a largo plazo si su vencimiento es superior al año o como deudas a corto plazo en caso contrario.
- Se reconocen como aportaciones de socios directamente en fondos propios, las transferencias concedidas por la Entidad Pública dominante con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociadas con ninguna actividad o área de actividad en concreto, sino con el conjunto de actividad o para compensar pérdidas genéricas aún en el caso que sean instrumentadas mediante contratos programa o para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad o genéricas para financiar el inmovilizado, aún en el caso que éste se utilice posteriormente para realizar actividades o prestar servicios de interés general.
- El importe correspondiente a los solares cedidos para la construcción de viviendas (nota 4 (h)) se valora por su valor venal y se imputa a resultados el importe correspondiente a ese valor venal en el ejercicio en que se produzca la entrega de la promoción inmobiliaria en particular.

p) Transacciones con 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.

(5) Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo 01.01.18	Entradas	Saldo 31.12.18
Coste			
Aplicaciones informáticas	53.662	-	53.662
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(50.951)	(1.500)	(52.451)
Valor neto	2.711	(1.500)	1.211

	Euros		
	Saldo 01.01.17	Entradas	Saldo 31.12.17
Coste			
Aplicaciones informáticas	53.662	-	53.662
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(49.351)	(1.600)	(50.951)
Valor neto	4.311	(1.600)	2.711

La Sociedad ha recibido en ejercicios anteriores subvenciones relacionadas con su inmovilizado intangible por un importe de 36.658 euros (véase nota 14).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que, en su mayor parte, seguían en uso, por un importe de 50.074 euros y 49.480 euros, respectivamente.

(6) Inmovilizado Material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2018 y 2017 así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Saldo 01.01.18	Entradas	Saldo 31.12.18
Coste			
Construcciones	1.680.913		1.680.913
Instalaciones técnicas	21.273	720	21.993
Mobiliario	30.241	8.119	38.360
Equipos procesos informáticos	20.351	4.949	25.300
Otro inmovilizado	33.609	3.016	36.625
	1.786.387	16.804	1.803.191
Amortización acumulada			
Construcciones	(561.971)	(35.510)	(597.481)
Instalaciones técnicas	(20.858)	(51)	(20.909)
Mobiliario	(27.345)	(641)	(27.986)
Equipos procesos informáticos	(12.975)	(2.561)	(15.536)
Otro inmovilizado	(19.554)	(4.125)	(23.679)
	(642.703)	(42.888)	(685.591)
Valor neto	1.143.684	(26.084)	1.117.600

	Saldo 01.01.17	Entradas	Saldo 31.12.17
Coste			
Construcciones	1.620.195	60.718	1.680.913
Instalaciones técnicas	21.273	-	21.273
Mobiliario	30.241	-	30.241
Equipos procesos informáticos	11.876	8.475	20.351
Otro inmovilizado	26.371	7.238	33.609
	<u>1.709.956</u>	<u>76.431</u>	<u>1.786.387</u>
Amortización acumulada			
Construcciones	(529.008)	(32.963)	(561.971)
Instalaciones técnicas	(20.807)	(51)	(20.858)
Mobiliario	(26.840)	(505)	(27.345)
Equipos procesos informáticos	(11.633)	(1.342)	(12.975)
Otro inmovilizado	(11.997)	(7.557)	(19.554)
	<u>(600.285)</u>	<u>(42.418)</u>	<u>(642.703)</u>
Valor neto	<u>1.109.671</u>	<u>34.013</u>	<u>1.143.684</u>

La Sociedad ha recibido en ejercicios anteriores subvenciones relacionadas con su inmovilizado material por un importe de 224.783 euros (véase nota 14).

Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que, en su mayor parte, seguían en uso, por un importe de 228.942 euros (218.237 euros al 31 de diciembre de 2017) con el siguiente detalle:

	Euros	
	2018	2017
Construcciones	148.316	148.316
Instalaciones técnicas	20.754	20.754
Mobiliario	27.345	25.191
Equipos para procesos de información	12.974	11.876
Otro inmovilizado	19.553	12.100
	<u>228.942</u>	<u>218.237</u>

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

(7) Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo 01.01.18	Entradas	Saldo 31.12.18
Coste			
Terrenos	2.139.969		2.139.969
Construcciones	16.795.533	100.962	16.896.495
	<u>18.935.502</u>	<u>199.962</u>	<u>19.036.464</u>
Amortización acumulada			
Construcciones	<u>(3.189.203)</u>	<u>(343.248)</u>	<u>(3.532.451)</u>
Valor neto	<u>15.746.299</u>	<u>(242.286)</u>	<u>15.504.013</u>

	Euros		
	Saldo 01.01.17	Entradas	Saldo 31.12.17
Coste			
Terrenos	2.139.969		2.139.969
Construcciones	16.735.305	60.228	16.795.533
	<u>18.875.274</u>	<u>60.228</u>	<u>18.935.502</u>
Amortización acumulada			
Construcciones	<u>(2.848.033)</u>	<u>(341.170)</u>	<u>(3.189.203)</u>
Valor neto	<u>16.027.241</u>	<u>(280.942)</u>	<u>15.746.299</u>

Terrenos recoge el valor venal por el que constan en las escrituras públicas de cesión gratuita los solares entregados por los Ayuntamientos a la Sociedad para la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 se corresponden con 12 promociones terminadas de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

La Sociedad ha recibido subvenciones relacionadas con las inversiones inmobiliarias (véase nota 14).

En el ejercicio 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 323.718 euros (303.747 euros en el ejercicio 2017) (nota 18 (a)), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 529.556 euros (560.861 euros en el ejercicio 2017), asimismo se han obtenido otros ingresos de explotación por un importe de 23.348 euros (20.718 euros en el ejercicio 2017). El importe correspondiente a los ingresos por las subvenciones afectas a estas inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018 es 307.306 euros (314.914 euros en el ejercicio 2017) (véase nota 14) y los gastos financieros derivados de la amortización de los préstamos hipotecarios que financiaron estas actuaciones ascendieron a la cantidad de 168.583 euros (182.101 euros en el ejercicio 2017).



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

La superficie total alquilada al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es de 19.810,36 m². Los contratos suscritos establecen un período inicial de alquiler de un año, prorrogable hasta 25 años, en el que se podrán ofrecer en venta.

Los Terrenos y Edificios se encuentran hipotecados por importe de 9.025.874 euros (9.551.813 euros al 31 de diciembre de 2017) en garantía de la devolución de los préstamos hipotecarios que han financiado la construcción (nota 15).

(8) Arrendamientos

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad son los correspondientes a las promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler indicadas en la nota 7 anterior.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento, estando el contrato referenciado a variaciones anuales en función del IPC:

Cuotas mínimas Arrendamientos operativos	Euros	
	2018	2017
Menos de un año	360.461	455.625
Entre uno y cinco años	1.744.711	2.334.337
Más de cinco años	3.180.197	5.278.358
Total	5.285.369	8.068.320

El importe de las correcciones de valor por deterioro que cubren insolvencias de arrendamientos pendientes de cobro para el ejercicio 2018 asciende a 501.100 euros (471.434 euros al 31 de diciembre de 2017) (nota 12).

(9) Activos Financieros a Largo Plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe Inversiones financieras a largo plazo y su clasificación por categorías al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Categorías	Euros	
	Créditos, derivados y otros	
	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar	53.717	50.187

El saldo de los préstamos y partidas a cobrar corresponde, principalmente a las fianzas entregadas por las promociones de viviendas protegidas propiedad de la Sociedad que explota en régimen de alquiler.

El valor contable de estos activos es representativo de su valor razonable.

(10) Existencias

El detalle y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Euros					
	Saldo 01.01.18	Altas	Bajas	Deterioro	Saldo 31.12.18
Terrenos y solares					
Solares edificables	122.950.640	5.021	-	(94.311.689)	28.643.972
Obra en curso					
Mandatos de gestión directa de la Diputación	-	-	-	-	-
Locales terminados	206.185	-	-	-	206.185
	<u>123.156.825</u>	<u>5.021</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28.850.157</u>

Euros					
	Saldo 01.01.17	Altas	Bajas	Deterioro	Saldo 31.12.17
Terrenos y solares					
Solares edificables	122.950.640	-	-	(94.311.689)	28.638.951
Obra en curso					
Mandatos de gestión directa de la Diputación	208.449	-	(208.449)	-	-
Locales terminados	206.185	-	-	-	206.185
	<u>29.053.585</u>	<u>-</u>	<u>(208.449)</u>	<u>-</u>	<u>28.845.136</u>

Terrenos y solares recogen el valor venal por el que constan en las escrituras públicas de cesión gratuita los solares entregados por los Ayuntamientos a la Sociedad para la construcción de viviendas protegidas en régimen de venta, así como las fincas incorporadas en la fusión de GIPSA por un importe de 122.886.191 euros.

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad reconoció un deterioro de valor de 94.311.689 euros de los terrenos sitos en Sector SUS-DBP-03, SUS-DBP-04 y Sector SEN-3 Cortijo El Cuarto y P.E. Parque Cortijo El Cuarto. Dicha pérdida se ha fundamentado en el valor puesto de manifiesto en dos tasaciones realizadas por un experto independiente. Dicha regularización del valor en libros de los mencionados terrenos se realizó contra reservas, al considerarse que el mencionado deterioro se había producido en ejercicios anteriores al 2016.

Locales terminados incluye un local comercial por un importe de 31.267 euros cedido a un Ayuntamiento a título gratuito por un periodo de 10 años en el ejercicio 2014.

El detalle de los aprovisionamientos de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:



Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad no tenía compromisos de venta de existencias de viviendas.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

- (12) **Activos financieros a corto plazo**

El valor contable de estos activos es representativo de su valor razonable.

El detalle de deudores y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

	Euros	
	2018	2017
Deudores y otras partidas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		
Clientes por ventas y alquiler de viviendas	703.859	665.164
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales (nota 8)	(501.100)	(471.434)
	<u>202.759</u>	<u>193.730</u>
Deudores por subvenciones pendientes de cobro	15.810	2.800
Personal	15.584	2.986
	<u>31.394</u>	<u>5.786</u>

El detalle de los deudores por subvenciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Diputación de Sevilla y organismos autónomos	15.810	2.800
Ayuntamientos	-	-
	<u>15.810</u>	<u>2.800</u>

(13) Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Sociedad está representado por 3.649 acciones nominativas de 601,012108 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos. El Accionista Único de la Sociedad es la Diputación de Sevilla.

b) Reservas

i. Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada por el 10 por 100 del beneficio más aportaciones de socios del ejercicio y se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la reserva legal y estatutaria asciende a 73.297 euros y 71.992 euros.



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

ii. Otras reservas

La sociedad registra el deterioro de los terrenos contra reservas al considerar que dicho deterioro se generó en ejercicios anteriores (véase nota 10).

iii. Otras aportaciones de socios

A 31 diciembre de 2018 y 2017, Otras aportaciones de socios Incluye las transferencias aprobadas por el Accionista Único en concepto de aportaciones para gasto de funcionamiento de la Sociedad (véanse notas 1 y 19).

(14) Subvenciones Recibidas

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

Euros					
	Saldos al 01.01.2018	Altas	Bajas	Traspasos a Resultados	Saldos al 31.12.2018
Terrenos y solares cedidos	2.204.418				2.204.418
Subvenciones de capital y otras subvenciones	9.090.537	122.085		(326.600)	8.886.022
	11.294.955	122.085		(326.600)	11.090.440

Euros					
	Saldos al 01.01.2017	Altas	Bajas	Traspasos a Resultados	Saldos al 31.12.2017
Terrenos y solares cedidos	2.204.418				2.204.418
Subvenciones de capital y otras subvenciones	9.285.923	136.048		(331.434)	9.090.537
	11.490.341.	136.047		(331.434)	11.294.955

Los traspasos a resultados en Terrenos y solares cedidos se corresponden con el valor venal de los solares revertidos (nota 10). Los traspasos a resultados en Subvenciones recogen la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de las subvenciones por subsidiación de las cuotas de préstamos hipotecarios y de las subvenciones de capital.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

(15) Deudas a Largo y a Corto Plazo

Todos los pasivos financieros se clasifican, a efectos de valoración, como débitos y partidas a pagar y se valoran a coste o coste amortizado.

El valor contable de estos pasivos es representativo de su valor razonable.

Los pasivos financieros han generado gastos financieros por importe de 169.447 euros en 2018 y 182.890 euros en 2017.

a) Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe Deudas a largo plazo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Categoría	Euros					
	Clases					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	8.487.756	9.025.871	43.047	42.429	8.530.803	9.068.300

El detalle por vencimientos de las Deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros					
	2018					
	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	550.946	563.973	577.270	590.843	6.204.724	8.487.756

	Euros					
	2017					
	2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	538.417	551.151	564.148	577.415	6.794.740	9.025.871

Deudas con entidades de crédito recoge los saldos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de los préstamos hipotecarios concedidos a la Sociedad por entidades financieras por un importe máximo de 13.497.206 euros, con destino a la construcción y posterior alquiler de promociones de viviendas protegidas (nota 8). Estos préstamos devengan un tipo de interés anual que oscila entre el 1,87% y el 1,91% TAE, revisable de acuerdo con la normativa vigente, siendo su plazo de amortización de 25 años. Estos préstamos cuentan con una subvención a fondo perdido concedida por la Junta de Andalucía y el Ministerio de Fomento (nota 17). Asimismo, se incluye un préstamo hipotecario por importe de 572.627 euros, correspondiente a la promoción de viviendas traspasada en 2010 a régimen de alquiler (601.581 euros en 2017).

Las cuotas de amortización con vencimiento a corto plazo, que ascienden a 538.118 euros (525.942 euros al 31 de diciembre de 2017) (nota 15 (b)), se encuentran registradas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en Deudas con entidades de crédito a corto plazo.

El detalle de los préstamos hipotecarios no subrogables al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Promoción	Euros			
	Importe original		Saldo	
	2018	2017	2018	2017
Blanco White	4.187.058	4.187.058	2.782.481	2.945.335
Castilblanco	702.717	702.717	387.461	418.030
Puebla del Rio	482.738	482.738	331.722	350.191
Cazalla de la Sierra	920.990	920.990	707.587	741.105
Cantillana	924.376	924.376	572.627	601.581
Arahal	609.974	609.974	360.539	386.306
Casariche	863.608	863.608	510.455	546.940
El Cuervo	1.098.142	1.098.142	649.081	695.472
Isla Mayor	1.095.546	1.095.546	647.547	693.728
Guadalcanal	1.054.20	1.054.20	599.433	644.606
Saucejo 15V	667.106	667.106	402.024	429.317
Saucejo 20V	890.747	890.747	536.799	573.241
	<u>13.497.206</u>	<u>13.497.206</u>	<u>8.487.756</u>	<u>9.025.871</u>

b) Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Categoría	Euros					
	Clases					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar	777.534	858.571	150.889	150.862	928.423	1.009.433

El detalle de la deuda con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Préstamos hipotecarios no subrogables a corto plazo (nota 15 (a))	538.118	525.942
Pólizas de crédito	239.416	332.317
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	312
	777.534	858.571

La Sociedad tiene concedida una póliza de crédito con el siguiente límite:

	Euros			
	2018		2017	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Póliza de crédito	600.000	239.416	800.000	332.317

El saldo de deudas a corto plazo, otros pasivos financieros, corresponde, fundamentalmente, a deudas transformables en subvenciones a corto plazo correspondiente a transferencias concedidas al amparo de los mandatos de gestión directa pendientes de imputar a resultados hasta la recepción definitiva de las obras de acuerdo con el criterio establecido en la nota 4 g).

(16) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El saldo de las cuentas del epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Proveedores	24.310	33.559
Acreedores varios	152.836	12.311
Personal-Remuneraciones pendientes de pago	64.367	76.508
Otras deudas con Administraciones Públicas	105.119	112.153
	<u>346.632</u>	<u>234.531</u>

(17) Administraciones Públicas y Situación Fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente (en euros):

2018				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	1.505	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	80.628
Activo por impuesto corriente Administraciones Públicas, deudora por subvenciones concedidas	5.376.484	581.547	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	24.491
	<u>5.376.484</u>	<u>583.052</u>	<u>-</u>	<u>105.119</u>
2017				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	3.523	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	82.695
Activo por impuesto corriente Administraciones Públicas, deudora por subvenciones concedidas	5.816.511	670.294	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	29.458
	<u>5.816.511</u>	<u>674.685</u>	<u>-</u>	<u>112.153</u>

El saldo de Administraciones Públicas, deudoras por subvenciones concedidas corresponde, fundamentalmente, a las subvenciones a fondo perdido aplazadas en veinticinco anualidades sucesivas coincidentes con las de amortización del préstamo hipotecario concedidas por la Junta de Andalucía y el Ministerio de Fomento, con destino a la subsidiación de las cuotas hipotecarias de los préstamos cualificados con los que se financian las promociones de viviendas protegidas propiedad de la Sociedad que explota en régimen de alquiler (nota 15).

El detalle por vencimientos de estas subvenciones en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

		Euros				
		2018				
		2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes
Subvenciones a cobrar	Total	443.637	446.380	449.151	451.949	3.585.367
						5.376.484
		Euros				
		2017				
		2019	2020	2021	2022	2023 y siguientes
Subvenciones a cobrar	Total	440.875	443.591	446.335	449.105	4.036.605
						5.816.511

b) Conciliación del resultado contable y de la base imponible fiscal

La Sociedad tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos para la Sociedad a un gravamen del 25, con una bonificación del 99% sobre la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 y en el apartado 1, letras a), b) y c) del artículo 36, de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

		Euros	
		2018	2017
Resultado del ejercicio antes de impuestos y base contable y fiscal del impuesto		(1.751.537)	(1.870.826)
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores		-	-
Cuota íntegra		-	-
Bonificación de la cuota		-	-
Cuota tributaria		-	-
Retenciones y pagos a cuenta		-	(868)
Impuesto sobre Sociedades a devolver/(pagar)		-	868

c) Bases imponibles negativas a compensar

La Sociedad tiene bases imponibles negativas a compensar contra eventuales beneficios fiscales futuros. El detalle de las bases, cuyo efecto impositivo no ha sido registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 al considerar que no se cumplen las condiciones para ello, es el siguiente:

2018	
Año origen	Euros
2005	241.603
2006	208.050
2007	127.385
	<u>577.038</u>
2017	
Año origen	Euros
2005	254.656
2006	208.050
2007	127.385
	<u>590.091</u>

d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 2015.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

(18) Ingresos y Gastos

a) Otros ingresos de explotación

La distribución del importe neto de la cifra de otros ingresos de explotación correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017, es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Otros ingresos de explotación		
Subvención de explotación	7.860	308.436
Ingresos por alquiler (nota 7)	323.718	303.747
Otros	23.348	20.718
	<u>354.926</u>	<u>632.901</u>

b) Gastos de personal

El epígrafe de Gasto de personal de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	1.125.665	1.242.419
Cargas sociales	376.284	386.986
	<u>1.501.949</u>	<u>1.629.405</u>

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del RDL 20/2011 de 30 de diciembre, durante los años 2018 y 2017 la sociedad no ha realizado aportaciones a planes de pensiones de empleo ni a contratos de seguros colectivos que incluyen la contingencia de jubilación.

Las cargas sociales corresponden al gasto en seguridad social a cargo de la empresa y a otros gastos sociales incurridos durante los ejercicios 2018 y 2017.

c) Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo en 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Ingresos financieros		Gastos financieros	
	2018	2017	2018	2017
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	645	3.469	169.447	182.890

d) Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe Otros gastos de explotación al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

	Euros	
	2018	2017
Servicios exteriores	264.288	222.178
Tributos	81.178	80.131
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	29.666	29.665
	375.132	331.974

(19) Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad mantiene un saldo deudor a corto plazo de 15.810 euros (2.800 euros al 31 de diciembre de 2017) (nota 9) con la Diputación de Sevilla, en concepto de subvenciones pendientes de cobro que se recogen en el epígrafe de Deudores del balance.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha recibido un importe de 1.768.127 euros (1.883.879 euros al 31 de diciembre de 2017) (nota 13 (b)) correspondiente a la aportación que anualmente concede la Diputación de Sevilla a la Sociedad para su funcionamiento. Por este concepto la Sociedad no mantiene saldos pendientes de cobro a cierre de ejercicio 2018.

(20) Otra Información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2018 y 2017 ha sido 24 y 26, respectivamente.

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han sido de 4.800 euros.

Los importes indicados en los párrafos anteriores incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 con independencia del momento de su facturación.

(21) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Los Administradores y el personal de alta dirección no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

(22) Hechos Posteriores

No se ha producido ningún hecho posterior al cierre de carácter relevante.



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

DILIGENCIA DE FIRMAS

Las anteriores Cuentas Anuales Abreviadas que comprenden el Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y la memoria abreviada, que consta de 30 páginas, correspondientes al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 29 de marzo de 2019.

Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Sevilla Activa, S.A.U. las firman a continuación:

Presidenta

Fdo: Asunción Llamas Rengel

Vicepresidente

Fdo: Juan Manuel Rodríguez Domínguez

Vocal

Fdo: José de la Rosa Solís

Vocal

Fdo: Manuel Bejarano Álvarez

Vocal

Fdo: Diego Manuel Agüero Piñero

Vocal

Fdo: Ana Isabel Montero Rodríguez

Vocal

Fdo: Manuela Cabello González

Vocal

Fdo: Carolina González Vigo

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2018



SEVILLA ACTIVA, S.A.U.

Vocal

Fdo: Enrique Naranjo Pérez

Vocal

Fdo: María del Carmen Serrano Montero

Vocal

Fdo: Francisca Rosario Mateos Cárdenas

Vocal

Fdo: Isabel Díaz Cutiño
