

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2004

(Junto con el Informe de Auditoría)

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

DILIGENCIA DE FIRMA

Las anteriores Cuentas Anuales que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 2004 y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, que constan de 37 páginas, han sido formuladas por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) el 13 de mayo de 2005 en virtud de la Delegación de competencias del Consejo de Administración aprobada en sesión ordinaria celebrada el 28 de marzo de 2005.

Dña. Concepción Gutiérrez del Castillo
Consejera de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

D. Luis García Garrido
Viceconsejero de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

D^a. Inmaculada Jiménez Bastida
Secretaria General Técnica
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

D. José Mellado Benavente
Director General de Arquitectura y Vivienda
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

D^a. Mercedes Izquierdo Barragán
Directora General de Urbanismo

D. Francisco Espinosa Gaitán
Director de la Empresa Pública de Suelo de
Andalucía

D. Fermín Moral Cabeza
Asesor Ejecutivo de AARR y PPV
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

D. Vicente Granados Cabeza
Secretario General de Ordenación del Territorio y
Urbanismo
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

DILIGENCIA DE FIRMA

D. José Ortiz Mallol
Secretario del Consejo de Administración de la
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2004

(1) Naturaleza y Actividades Principales

Empresa Pública de Suelo de Andalucía (en adelante EPSA, la Entidad o la Empresa Pública) se constituyó el 25 de enero de 1986 de acuerdo con el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, de la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

EPSA se configura como Entidad de Derecho Público de las previstas en el artículo 6.1.b de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía y tiene carácter de Entidad Urbanística Especial, a los efectos previstos en la legislación urbanística vigente sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

Como Entidad de Derecho Público, goza de personalidad jurídica independiente, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de su fines, patrimonio propio y administración autónoma, quedando adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

De acuerdo con el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, la Ley 5/1990, de 21 de mayo, por la que se otorgó a la Junta de Andalucía la condición de promotor público en materia de viviendas, y la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, de medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras Entidades de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el objeto social de EPSA es el siguiente:

- Llevar a cabo las tareas técnicas requeridas para el desarrollo y ejecución de los Planes de Urbanismo y de programas de la Junta de Andalucía, mediante actuaciones de gestión urbanística y de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios,
- Realizar actuaciones protegibles en materia de vivienda,
- Acometer de forma directa la construcción y gestión de viviendas de promoción pública, y
- La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no de ellos y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción cuya titularidad le sea cedida.

De acuerdo con sus estatutos, EPSA ejercerá las siguientes funciones en desarrollo de su actividad:

- a) La preparación, desarrollo y ejecución de los planes de inversión para actuaciones urbanísticas y actuaciones protegibles en materia de viviendas, dentro del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF) anual y conforme a las orientaciones y directrices emanadas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

(Continúa)

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

- b) La gestión urbanística en ejecución de planes, propios o asumidos como tales, mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.
- c) La redacción de los estudios, planes y proyectos urbanísticos que deban desarrollarse directamente por la Entidad o bien con su cooperación.
- d) La redacción y ejecución de proyectos de urbanización que afecten a las actividades a cargo de EPSA o en las que ésta coopere con otras Entidades Públicas o participe promoviendo las iniciativas privadas.
- e) La adquisición por cualquier título de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, dotación de equipamientos y servicios, fomento de la edificación o cualquier otra finalidad análoga de carácter urbanístico, EPSA podrá llevar a cabo las actuaciones de adquisición de bienes inmuebles que convengan al cumplimiento de sus fines mediante la expropiación, a cuyo efecto ostentará la condición de beneficiaria.
- f) La adquisición y urbanización del suelo destinado a actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- g) La promoción, construcción, adquisición, uso, conservación y aprovechamiento de viviendas de protección oficial.
- h) La rehabilitación de viviendas existentes y del equipamiento comunitario y especializado.
- i) La adquisición de edificios y viviendas para su rehabilitación con destino a viviendas protegidas.
- j) El asesoramiento y asistencia técnica de carácter inmobiliario a otros entes, establecido mediante convenio con otros promotores públicos y agentes sociales o institucionales.
- k) La asociación o el control mediante apoderamiento de otras entidades públicas o privadas para el cumplimiento de programas de actuaciones protegibles en materia de vivienda.
- l) La realización de cualquier otro tipo de operación técnica, jurídica o económica que requiera la gestión urbanística o de vivienda asumida por la Entidad o recomendada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- m) La enajenación por cualquier título de todas o algunas de las facultades dominicales sobre cualquiera de los elementos de su propio patrimonio.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

En virtud del Decreto 258/2002 (en adelante el Decreto 258/2002), de 15 de octubre, de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, se cedió a EPSA la titularidad del patrimonio inmobiliario de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía constituido por 22.743 viviendas, 410 locales comerciales y garajes vinculados o no y determinados suelos. De acuerdo con la cuarta y última acta de entrega formalizada, EPSA ha registrado en el ejercicio 2004 la cesión de la titularidad de 8.164 viviendas, en su mayor parte arrendadas, así como los derechos de cobro derivados del parque público de viviendas cedidos. Esta cesión ha supuesto un incremento del fondo social de 77.767.897 euros (nota 11 (a)), de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>Euros</u>
Inmovilizado	
Inmovilizaciones materiales	
Inmuebles para arrendamiento (nota 6)	148.681.634
Provisiones (nota 6)	<u>(79.383.964)</u>
	69.297.670
Activo circulante	
Deudores	
Clientes	8.470.227
Clientes de dudoso cobro	3.089.117
Provisiones para insolvencias (nota 9)	<u>(3.089.117)</u>
	<u>8.470.227</u>
Aportación al fondo social (nota 11(a))	<u>77.767.897</u>

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, y en virtud de la delegación de competencias efectuada por el Consejo de Administración de la Empresa Pública el 28 de marzo de 2005, los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera del ejercicio 2004, así como la propuesta de distribución de resultados de este ejercicio.

Estas cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros auxiliares de contabilidad.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(b) Comparación de la información

Hasta el ejercicio 2003, la Empresa Pública ha venido registrando en el capítulo “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos devengados en concepto de arrendamientos y programas de gestión delegada. En el ejercicio 2004, la Empresa Pública ha registrado estos conceptos dentro del capítulo de “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias y ha reclasificado en las presentes cuentas anuales los importes correspondientes al ejercicio 2003 con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio actual y facilitar su comparación (véase nota 20).

(c) Saldos comparativos

Los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública estiman que las cuentas del ejercicio 2004 serán aprobadas por el Consejo de Administración sin variaciones significativas. Como requiere la normativa contable, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación del ejercicio 2004 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 2003 aprobadas por el Consejo de Administración de la Empresa Pública en sesión de fecha 8 de junio de 2004. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Empresa Pública ha optado por incluir en las notas de la memoria del ejercicio 2004 determinados datos comparativos del ejercicio 2003.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2004, formulada por los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública para su aprobación por el Consejo de Administración, contempla el traspaso del beneficio obtenido en el ejercicio 2004 a reservas voluntarias.

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Estas cuentas anuales han sido formuladas, en general, de acuerdo con los principios contables y normas de valoración y clasificación contenidos en el Plan General de Contabilidad, así como en sus normas de adaptación sectorial a las empresas inmobiliarias. Los principales son los siguientes:

(a) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial, que corresponde principalmente a aplicaciones informáticas adquiridas por la Empresa Pública, se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal durante el período de entre tres y cinco años en que está prevista su utilización. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(b) Inmovilizaciones materiales

El inmovilizado material incluye los siguientes conceptos y se valora de acuerdo con los siguientes criterios:

- El inmovilizado de cesión, que recoge los terrenos aportados en la constitución de la Empresa Pública o de incorporaciones posteriores que por su uso público (zonas verdes, deportivas, de equipamiento, etc.) no pueden ser objeto de explotación, se encuentra registrado al valor de aportación, actualizado en 1981 y 1983 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor. La Dirección de la Empresa Pública considera que, en caso de cesión a otras entidades públicas o de ser destinado a fines sociales, el valor neto contable del inmovilizado cedido sería en todo caso compensado.
- El inmovilizado gravado con derechos de superficie refleja el valor de los activos de la Empresa Pública cuyo uso ha sido cedido por un plazo determinado, generalmente 75 años, acordándose asimismo la posibilidad de su compra y se encuentra contabilizado al valor de aportación.
- Inmuebles para arrendamiento recoge al 31 de diciembre de 2004 el valor de aportación de los inmuebles no enajenados a dicha fecha del parque público de viviendas cedido entre los ejercicios 2000 y 2004 a EPSA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Estos inmuebles, que han sido cedidos para su venta, son explotados transitoriamente en régimen de arrendamiento, habiéndose iniciado esta actividad el 1 de enero de 2002.
- El inmovilizado operativo está integrado por aquellos otros elementos que la Empresa Pública necesita para llevar a cabo su actividad, el cual se presenta por su valor de coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de los elementos del inmovilizado material operativo y de los inmuebles para arrendamiento se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

Inmuebles para arrendamiento	50
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Durante el ejercicio 2004 la Empresa Pública ha reestimado el periodo de vida útil (de 28 a 50 años) de los inmuebles para arrendamiento para adecuarlos en mayor medida a su depreciación efectiva. Este cambio ha supuesto en el ejercicio 2004 un menor gasto en concepto de dotación a la amortización del inmovilizado material de 7.124.306 euros.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan su vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

La Empresa Pública realiza dotaciones a la provisión por depreciación del inmovilizado material cuyo valor neto contable excede de su valor de mercado o cuando existen dudas sobre su utilización futura, considerando el importe que se espera recibir, en su caso, por su venta o cesión posterior. Asimismo, la valoración de los inmuebles incluidos en Promoción Pública de Viviendas se realiza por el valor de realización estimado de los mismos de acuerdo con la normativa que regule en cada caso la cesión de su titularidad.

La valoración de los inmuebles para arrendamiento correspondientes al Decreto 258/2002 (véase nota 1) se ha efectuado por el valor de realización estimado de los mismos de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los establecidos en el Decreto 175/2002, de 11 de junio, por el que se modifica el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, por el que se regula el acceso de la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen sea el arrendamiento.
- Las expectativas de ventas estimadas en un período de diez años, en el que EPSA considera que se llevarán a cabo la mayor parte de las mismas, y
- Los rendimientos de la explotación en arrendamiento por EPSA de estos inmuebles, también durante el período de 10 años.

(c) Inmovilizaciones financieras

Los valores mobiliarios de renta variable figuran valorados a precio de adquisición.

A efectos de la preparación de las cuentas individuales de EPSA, las inversiones en sociedades del grupo y asociadas son valoradas a su coste de adquisición.

Se dotan las oportunas provisiones por depreciación de los valores mobiliarios cuando se aprecian circunstancias de suficiente entidad y clara constancia. A estos efectos, cuando se trata de participaciones en capital, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas que todavía subsisten al cierre del ejercicio.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2004 EPSA no ha integrado los estados financieros de la Comunidad de Bienes en la que participa (véase nota 7), en proporción a su participación en la misma, por entender que éstos no tienen un efecto significativo en estas cuentas anuales (véase nota 25).

(d) Existencias

Las existencias se muestran valoradas a precio de adquisición o coste de producción, como sigue:

- Terrenos destinados a la venta: A precio de adquisición, incrementado por otros gastos relacionados con la compra y el acondicionamiento de los mismos y los costes de urbanización.

Estas existencias incluyen asimismo determinados terrenos procedentes de la constitución de la Empresa Pública registrados a su valor de aportación, actualizado en 1981 y 1983 de acuerdo con la legislación entonces en vigor.

- Promociones de viviendas: Incluye, en su caso, el valor de adscripción de las viviendas, locales y plazas de garaje cedidos por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y los costes relacionados con la construcción, honorarios del proyecto y dirección de obra. Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de las promociones en curso el valor de los solares, incluidos los costes de urbanización, sobre los que se construye.
- Programas de gestión delegada: Recoge los costes necesarios para el desarrollo en nombre propio de las actuaciones encomendadas por la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

Los gastos financieros devengados antes de la puesta en explotación de las viviendas, locales comerciales o plazas de garaje que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena destinada a financiar la adquisición o construcción, son capitalizados como parte del precio de adquisición o coste de producción, respectivamente.

Cuando procede, la Empresa Pública realiza dotaciones a la provisión por depreciación de las existencias cuyo coste excede a su valor de mercado.

Asimismo, en el caso de actuaciones con pérdidas, éstas se contabilizan tan pronto se conocen, dotando las oportunas provisiones con cargo a los resultados del ejercicio, por el importe de las pérdidas previstas.

La Empresa Pública sigue el criterio de establecer las provisiones para operaciones de tráfico necesarias para cubrir los costes de urbanización estimados y pendientes de incurrir al final de cada ejercicio.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

El período medio de realización tanto de los terrenos destinados a la venta como de los inmuebles promovidos por la Empresa Pública, 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 circulante.

(e) Clientes y efectos comerciales a cobrar

La Empresa Pública sigue el criterio de dotar aquellas provisiones para insolvencias que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

(f) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los ingresos a distribuir en varios ejercicios corresponden en su totalidad a subvenciones no reintegrables, que figuran en el pasivo del balance de situación por el importe original concedido, e incluyen fundamentalmente los siguientes conceptos:

- Subvenciones de capital para la financiación de las actuaciones relacionadas con promociones de viviendas en alquiler (Casco Histórico de Cádiz) propiedad de EPSA, y otras llevadas a cabo en el marco del Decreto 78/1999, que se imputan a resultados siguiendo el método lineal durante un período de tiempo equivalente a la vida útil de los elementos del inmovilizado material financiados con dichas subvenciones.
- Subvenciones obtenidas para adquisición de suelo para viviendas de promoción pública, cuya imputación a resultados se difiere hasta el momento en que se eleva a escritura pública su enajenación o cesión para el cumplimiento de la finalidad prevista.
- Subvenciones obtenidas para la adquisición de inversiones financieras permanentes (participaciones en empresas del grupo y asociadas), que se difieren hasta el ejercicio en que se produce su enajenación o en función de la depreciación efectiva de las mismas.

(g) Provisión para responsabilidades y otras provisiones

Este epígrafe recoge las provisiones dotadas al 31 de diciembre de 2004 para atender a las posibles responsabilidades que puedan surgir ante terceros como consecuencia del desarrollo de los compromisos y actividades de la Empresa Pública. En opinión de los Administradores de la Empresa Pública, no es posible determinar el importe exacto y la fecha en que se producirán dichas responsabilidades por lo que las provisiones han sido dotadas de acuerdo con las mejores estimaciones susceptibles de realizarse al 31 de diciembre de 2004.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 46 de su convenio colectivo, la Empresa Pública destina el 1,1% de la masa salarial a un fondo de acción social como complemento de carácter transitorio.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(h) Corto y largo plazo

En el balance de situación adjunto, se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses y a largo plazo en el caso de que excedan dicho vencimiento.

La clasificación entre corto y largo plazo de los préstamos hipotecarios subrogables, se efectúa teniendo en cuenta el plazo previsto para la subrogación o cancelación.

(i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto por Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el beneficio económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación.

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, a la Empresa Pública le resulta de aplicación el 99% de bonificación sobre la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades.

(j) Ingresos por ventas

Los ingresos por ventas de viviendas, terrenos y otros inmuebles se reconocen por el importe de los contratos correspondientes en el momento de su elevación a escritura pública.

Los ingresos por gestión y los correspondientes a los costes incurridos en la realización de las obras necesarias para el cumplimiento de los programas de gestión delegada se reconocen de acuerdo con el método del porcentaje de realización o del contrato cumplido. La aplicación, en su caso, de uno u otro método, tomando en consideración las asignaciones presupuestarias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, no tienen un efecto significativo en las cuentas anuales.

(k) Actuaciones empresariales con incidencia en el medio ambiente

Unos de los objetivos prioritarios de la Empresa Pública es la gestión respetuosa del medio ambiente, lo que le lleva a cumplir con la normativa vigente en la materia y a la colaboración con los organismos de control establecidos tanto por las autoridades nacionales como regionales. La Empresa Pública viene contabilizando como gastos o como inversión, en función de su naturaleza, los importes devengados en materia de medio ambiente, estén o no motivados por exigencias legales.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(5) Inmovilizaciones Inmateriales

El detalle y movimiento del inmovilizado inmaterial durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldos al 31.12.2003	Altas	Bajas	Saldos al 31.12.2004
Coste				
Propiedad industrial	4.043	-	-	4.043
Aplicaciones informáticas	<u>772.604</u>	<u>133.289</u>	<u>(26.861)</u>	<u>879.032</u>
	776.647	133.289	(26.861)	883.075
Amortización acumulada				
Propiedad industrial	(4.043)	-	-	(4.043)
Aplicaciones informáticas	<u>(305.985)</u>	<u>(127.311)</u>	<u>415</u>	<u>(432.881)</u>
	<u>(310.028)</u>	<u>(127.311)</u>	<u>415</u>	<u>(436.924)</u>
Valor neto	<u>466.619</u>	<u>5.978</u>	<u>(26.446)</u>	<u>446.151</u>

Al 31 de diciembre de 2004 el coste de los elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados asciende a 214.422 euros.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(6) Inmovilizaciones Materiales

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	Euros					
	Saldos al 31.12.2003	Altas	Traspasos a existencias (nota 8)	Traspasos de existencias (nota 8)	Otros movimientos	Saldos al 31.12.2004
Coste						
Inmovilizado de cesión	6.130.808	-	-	-	-	6.130.808
Inmovilizado gravado						
con derechos de superficie	9.843.779	-	(3.838.956)	-	-	6.004.823
Inmuebles para arrendamiento	311.316.176	148.681.634	(15.921.906)	1.158.377	6.105.665	451.339.946
Inmovilizado operativo						
Terrenos y construcciones	3.351.345	136.445	-	-	-	3.487.790
Instalaciones técnicas y maquinaria	797.215	4.820	-	-	-	802.035
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	780.976	258.265	-	-	(8.870)	1.030.371
Equipos para procesos de información	1.311.223	142.018	-	-	(639)	1.452.602
Anticipos e inmovilizaciones en curso	<u>28.998.771</u>	<u>809.217</u>	<u>-</u>	<u>17.231.914</u>	<u>(6.105.665)</u>	<u>40.934.237</u>
	362.530.293	150.032.399	(19.760.862)	18.390.291	(9.509)	511.182.612
Amortización acumulada						
Inmuebles para arrendamiento	(8.079.606)	(9.177.806)	666.086	-	362.968	(16.228.358)
Inmovilizado operativo						
Construcciones	(526.928)	(76.833)	-	-	(360.175)	(963.936)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(465.979)	(60.816)	-	-	-	(526.795)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(370.873)	(70.748)	-	-	471	(441.150)
Equipos para procesos de información	<u>(1.034.522)</u>	<u>(145.044)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.179.566)</u>
	(10.477.908)	(9.531.247)	666.086	-	3.264	(19.339.805)
Provisiones	<u>(141.148.351)</u>	<u>(79.383.964)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.283.251</u>	<u>(210.249.064)</u>
Valor neto	<u>210.904.034</u>	<u>61.117.188</u>	<u>(19.094.776)</u>	<u>18.390.291</u>	<u>10.277.006</u>	<u>281.593.743</u>

Las altas del ejercicio 2004 en inmuebles para arrendamiento y provisiones por 148.681.634 y 79.383.964 euros (nota 1), respectivamente, corresponden a las viviendas, locales comerciales y garajes del Parque Público de Viviendas cuya titularidad ha sido cedida a EPSA en virtud de la cuarta y última acta de entrega formalizada del Decreto 258/2002 (véase nota 1).

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Traspasos a existencias incluye 3.838.956 euros correspondientes al valor de las parcelas gravadas con derechos de superficie enajenadas en 2004 mediante el ejercicio por parte de los superficiarios de las opciones de compra. Asimismo, recogen 15.161.524 euros y 94.296 euros correspondientes al valor neto contable de las viviendas y locales del Parque Público de Viviendas y de la Cámara de la Propiedad vendidas durante 2004, respectivamente.

Traspasos de existencias recoge principalmente el coste correspondiente a promociones de viviendas que la Empresa Pública va a explotar en régimen de alquiler.

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	Euros
Inmovilizado de cesión	3.082.247
Inmuebles para arrendamiento	<u>207.166.817</u>
	<u>210.249.064</u>

Al 31 de diciembre de 2004 el coste de los bienes totalmente amortizados asciende a 1.319.677 euros.

(7) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2004 es como sigue:

	Euros		
	Saldos al 31.12.2003	Altas	Bajas
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	16.154.192	29.088	-
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	<u>144.608</u>	<u>46.155</u>	<u>(2.336)</u>
	16.298.800	75.243	(2.336)
Menos, provisiones	<u>(341.850)</u>	<u>(39.806)</u>	<u>120.202</u>
Valor neto	<u>15.956.950</u>	<u>35.437</u>	<u>117.866</u>
			<u>16.110.253</u>

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de las participaciones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2004 es el siguiente:

	Porcentaje de participación directa	Euros
Cartuja 93, S.A.	51,00%	1.533.032
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (P.T.A.)	29,78%	9.834.006
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	50,00%	4.500.380
Otras inversiones		<u>315.862</u>
		<u>16.183.280</u>

Cartuja 93, S.A., domiciliada en Sevilla, tiene por objeto social fundamentalmente las siguientes actividades:

- La promoción y realización de actividades en cumplimiento del Proyecto Cartuja 93, en particular el desarrollo de actividades de estudio, investigación y promoción en relación con la reutilización del recinto de la Isla de la Cartuja, de acuerdo con los usos urbanísticos previstos.
- La administración de las edificaciones e instalaciones de su propiedad en la Isla de la Cartuja, así como la coordinación de la gestión y administración de las edificaciones e instalaciones localizadas en los parques Temático y Científico-Tecnológico.

Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., domiciliada en Málaga, tiene por objeto social llevar a cabo las tareas técnicas y económicas tendentes a la promoción y gestión del Parque Tecnológico de Andalucía en Málaga, la promoción, gestión, explotación y adquisición de las edificaciones complementarias que se ubiquen en dicho Parque, así como la venta, cesión y adjudicación, por cualquier título, de parcelas y terrenos ubicados en el Parque Tecnológico de Andalucía y que sean de su propiedad y la formación de personal, en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes, domiciliada en Sevilla, tiene por objeto social la creación y el mantenimiento de un Centro de Empresas de Tecnologías Avanzadas ubicado en el edificio que durante la Exposición Universal de Sevilla de 1992 albergó el Pabellón de Italia.

La Empresa Pública tiene concedidas determinadas subvenciones para la financiación de una parte del coste de sus participaciones en Cartuja 93, S.A. y Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (véase nota 12).

Tomando en consideración las mencionadas subvenciones, el coste de adquisición de las participaciones en las anteriores sociedades y en la comunidad de bienes es inferior al valor teórico de las mismas que resulta de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2004. Los informes de auditoría de las cuentas anuales de 2004 de estas sociedades y de la comunidad de bienes expresan una opinión favorable.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2004, según sus cuentas anuales auditadas, es el siguiente:

	Euros		
	Cartuja 93, S.A.	P.T.A.	Centro de Empresas Pabellón de Italia
Capital suscrito	3.005.050	22.056.385	-
Fondo patrimonial	-	-	5.402.618
Socios comuneros por activos aportados	-	-	4.333.539
Reserva legal	-	899.372	-
Otras reservas	-	7.613.357	163.603
Reserva indisponible	11	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	(933.401)	-	-
Resultado del ejercicio 2004	<u>(59.546)</u>	<u>2.015.005</u>	<u>509.787</u>
Total fondos propios	<u>2.012.114</u>	<u>32.584.119</u>	<u>10.409.547</u>

En el ejercicio 2004, la Empresa Pública ha realizado transacciones con empresas del grupo en concepto de servicios recibidos por 355.613 euros.

(8) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2004	31.12.2003
Terrenos destinados a la venta	186.272.567	183.275.626
Promociones de viviendas	50.591.856	26.759.905
Programas de gestión delegada	<u>23.861.638</u>	<u>19.749.578</u>
	260.726.061	229.785.109
Anticipos	<u>9.884.368</u>	<u>6.515.417</u>
	270.610.429	236.300.526
Provisiones	<u>(12.890.241)</u>	<u>(13.466.224)</u>
	<u>257.720.188</u>	<u>222.834.302</u>

Al 31 de diciembre de 2004 las existencias de ciclo corto y largo ascendían a 229.959.064 y 30.766.997 euros, respectivamente.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Un detalle de los movimientos producidos durante los ejercicios 2004 y 2003 en relación con las existencias es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2004	31.12.2003
Existencias iniciales	229.785.109	211.048.852
Altas	-	6.355.577
Aumento de existencias		
Certificaciones de obra y otros costes imputables	131.857.863	107.324.619
Coste de ventas	(104.181.284)	(88.243.262)
Trasposos de inmovilizaciones materiales (nota 6)	19.094.776	4.604.841
Trasposos a inmovilizaciones materiales (nota 6)	(18.390.291)	(10.848.450)
Variación de la provisión por terminación de obras	<u>2.559.888</u>	<u>(457.068)</u>
	<u>30.940.952</u>	<u>12.380.680</u>
Existencias finales	<u>260.726.061</u>	<u>229.785.109</u>

Al 31 de diciembre de 2004 la Empresa Pública tiene aportado un importe significativo de las existencias a las distintas Juntas de Compensación en las que participa.

El detalle de las provisiones por depreciación de existencias al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2004	31.12.2003
Provisión por cesión de parcelas	3.500.817	3.498.127
Provisión por gastos incurridos en las actuaciones de gestión delegada	3.384.176	2.998.454
Provisión por actuaciones con pérdidas	2.740.045	3.544.583
Provisión por parcelas de difícil realización	<u>3.265.203</u>	<u>3.425.060</u>
	<u>12.890.241</u>	<u>13.466.224</u>

El Consejo de Administración de EPSA acordó el 22 de mayo de 1987 la cesión gratuita a la Junta de Andalucía de determinadas parcelas de terreno para la construcción de 2.000 viviendas, considerando la Dirección de la Empresa Pública que la misma no será compensada. Durante 2004 no se han formalizado cesiones de parcelas a la Junta de Andalucía al amparo del mencionado acuerdo, recogiendo la provisión por cesión de parcelas al 31 de diciembre de 2004 el valor de las mismas pendientes de cesión a dicha fecha.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Provisión por gastos incurridos en las actuaciones de gestión delegada recoge el importe correspondiente a la desviación producida entre los costes incurridos por la Empresa Pública en una determinada actuación, en relación con la financiación aprobada en la encomienda de gestión.

Provisión por actuaciones con pérdidas recoge el resultado esperado asociado a los costes incurridos al 31 de diciembre de 2004 en determinadas actuaciones.

El detalle y movimiento de las Provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2004, que incluyen provisiones para terminación de obras, para pérdidas en promociones, y en concepto de evicción y saneamiento de las viviendas del Parque Público de Viviendas cedidas en virtud del Decreto 210/1999, ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo al inicio del ejercicio	16.019.745
Dotaciones	6.905.544
Aplicaciones	<u>(4.549.137)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>18.376.152</u>

(9) Deudores

El detalle de los deudores al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2004	31.12.2003
Cientes	54.166.429	22.698.167
Cientes de dudoso cobro	11.015.656	7.148.036
Cientes, efectos comerciales a cobrar	1.360.318	3.180.139
Entidades vinculadas (nota 17)	55.540.975	67.998.126
Deudores varios	11.731.220	10.735.936
Deudores, efectos comerciales a cobrar	920.265	1.189.533
Anticipos y créditos al personal	14.162	18.293
Administraciones Públicas	<u>2.289.085</u>	<u>4.238.625</u>
	137.038.110	117.206.855
Menos, provisiones para insolvencias	<u>(11.015.656)</u>	<u>(7.148.036)</u>
	<u>126.022.454</u>	<u>110.058.819</u>

Al 31 de diciembre de 2004 los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar con vencimiento a largo plazo, por importe de 9.078.953 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo del balance de situación adjunto.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Los saldos deudores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2004 y 2003 son los siguientes:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	145.904	26.218
Por devoluciones de impuestos	1.620	16.920
Por subvenciones de clientes	2.114.039	4.169.257
Retenciones y pagos a cuenta	<u>27.522</u>	<u>26.230</u>
	<u>2.289.085</u>	<u>4.238.625</u>

Hacienda Pública, deudora por subvenciones de clientes recoge las subvenciones concedidas a clientes acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, que la Empresa Pública percibirá directamente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y de las Consejerías de la Junta de Andalucía, principalmente de la de Obras Públicas y Transportes.

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>
Saldo al 1 de enero	7.148.036
Decreto 258/2002 (nota 1)	3.089.117
Dotaciones del ejercicio	1.302.497
Aplicaciones	<u>(523.994)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>11.015.656</u>

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(10) Tesorería

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 es como sigue:

	<u>Euros</u>
Cuentas corrientes en entidades financieras	
BBVA	4.139.507
SCH	1.680.390
Unicaja	9.958.961
El Monte	1.973.718
La General	2.017.308
Caja San Fernando	117.692
La Caixa	2.135.226
Cajasur	215.595
Caja Madrid	108.182
Caja Mar	<u>39.788</u>
	22.386.367
Caja	<u>10.350</u>
	<u><u>22.396.717</u></u>

(11) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	<u>Euros</u>			
	<u>Fondo social</u>	<u>Reservas voluntarias</u>	<u>Beneficios del ejercicio</u>	<u>Total</u>
SalDOS al 31.12.2003	308.083.132	43.983.858	204.409	352.271.399
Distribución del beneficio del ejercicio 2003	-	204.409	(204.409)	-
Aportaciones	77.767.897	-	-	77.767.897
Reducciones	(3.000.253)	-	-	(3.000.253)
Beneficio del ejercicio 2004	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.035.668</u>	<u>20.035.668</u>
SalDOS al 31.12.2004	<u><u>382.850.776</u></u>	<u><u>44.188.267</u></u>	<u><u>20.035.668</u></u>	<u><u>447.074.711</u></u>

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(a) Fondo Social

Fondo Social recoge el valor asignado a los activos adscritos a la Empresa Pública en su constitución mediante el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía (véase nota 1) por importe de 55.487.353 euros, así como el valor asignado a los activos adscritos, no enajenados, para el cumplimiento de obligaciones específicas por parte de la Junta de Andalucía que ascienden a 327.363.423 euros. En virtud del mencionado Decreto, en caso de disolución de la Empresa Pública su patrimonio neto se incorporaría al patrimonio de la Junta de Andalucía.

Las aportaciones más significativas al Fondo Social durante el ejercicio 2004, que han ascendido a un total de 77.767.897 euros (nota 1), han sido las siguientes:

- 69.297.670 euros correspondientes al valor de realización estimado de determinados grupos de viviendas y locales comerciales de acuerdo con el Decreto 175/2002, de 11 de junio, por el que se modifica el Decreto 377/2000, de 1 de septiembre, en el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento. La Empresa Pública ha adquirido la propiedad de las mismas mediante Decreto 258/2002, de 15 de octubre, habiéndose formalizado durante el ejercicio 2004 la cesión de la titularidad de 8.164 viviendas mediante la correspondiente acta de entrega (véase nota 1).
- 8.470.227 euros correspondientes a los derechos de cobro del Parque Público de Viviendas cedidos por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (véase nota 1).

Las reducciones del ejercicio 2004 corresponden al valor de adscripción de las ventas realizadas durante el ejercicio 2003 de inmuebles correspondientes al Parque Público de Viviendas. Esta reducción, acordada por el Consejo de Administración de la Empresa Pública el 22 de noviembre de 2004, se presentó posteriormente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su tramitación ante la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los Decretos 258/2002 y 210/1999 establecen que, con carácter anual, se deberá proceder a la reducción del fondo social de la Empresa Pública por el importe de las disminuciones que experimente el inmovilizado material como consecuencia de la enajenación de las viviendas reguladas en los mismos.

Las ventas de inmuebles realizadas durante el ejercicio 2004 correspondientes al Parque Público de Viviendas a su valor de adscripción al 31 de diciembre de 2004, pendientes de reducción del fondo social, ascienden a 15.821.968 euros.

Una vez que la Consejería de Obras Públicas y Transportes apruebe la liquidación presentada por EPSA por la venta de estas viviendas, se propondrá ante el órgano competente la correspondiente reducción del fondo social, que se aplicará a cancelar los gastos realizados y facturados por la Empresa Pública en desarrollo de la política de viviendas y suelo que la Comunidad Autónoma de Andalucía le ha encomendado.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(12) Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle de los ingresos a distribuir en varios ejercicios al 31 de diciembre de 2004 es como sigue:

	Euros	
	31.12.2004	31.12.2003
Subvenciones pendientes de aplicación		
Inmuebles del Casco Histórico de Cádiz	17.035.825	9.719.070
Adquisición de suelo para viviendas de promoción pública	10.025.570	10.025.570
Patrimonio autonómico de suelo	6.857.883	457.883
Cartuja 93, S.A.	1.075.812	1.075.812
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.	3.029.101	3.029.101
Otras	<u>20.354</u>	<u>-</u>
	38.044.545	24.307.436
Intereses diferidos por cobro aplazado	<u>799.051</u>	<u>1.008.762</u>
	<u>38.843.596</u>	<u>25.316.198</u>

(13) Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2004 se muestra a continuación:

	Euros			
	Saldos al 31.12.2003	Dotaciones	Excesos	Saldos al 31.12.2004
Provisión para responsabilidades	33.446.878	6.431.126	(8.902.665)	30.975.339
Otras provisiones	<u>1.623.673</u>	<u>217.158</u>	<u>(162.699)</u>	<u>1.678.132</u>
Total	<u>35.070.551</u>	<u>6.648.284</u>	<u>(9.065.364)</u>	<u>32.653.471</u>

Provisión para responsabilidades incluye al 31 de diciembre de 2004 un importe de 8.975.899 euros en concepto de actas elevadas por las autoridades fiscales que actualmente se encuentran recurridas por la Empresa Pública. El resto del saldo corresponde a la mejor estimación de los Administradores de la Empresa Pública del importe necesario para cubrir las responsabilidades que pudieran surgir ante terceros como consecuencia del desarrollo de los compromisos y actividades de la misma.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(14) Acreeedores a Largo Plazo por Actuaciones de Gestión Delegada

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2004 ha sido el siguiente:

	Euros				Saldos al 31.12.2004
	Saldo al 31.12.2003	Importes concedidos	Aplicaciones	Traspasos	
Programa Regional de Espacios					
Públicos	7.155.249	4.146.228	(3.947.111)	-	7.354.366
Parque del Alamillo	1.868.692	1.854.000	(3.654.000)	-	68.692
El Salvador	920.708	1.933.242	-	-	2.853.950
Casco Histórico de Cádiz	-	12.838.378	(5.941.920)	(522.127)	6.374.331
Construcción de apeaderos	5.109.338	2.105.000	(1.775.124)	-	5.439.214
Parque Público de Viviendas	4.817.184	3.000.253	-	(3.580.945)	4.236.492
Adecuación ascensores del					
Parque Público de Viviendas	-	1.949.694	(75.711)	3.828.916	5.702.899
Barriadas de Almería	-	8.300.045	(8.123.726)	4.103.072	4.279.391
Barriadas de Sevilla	-	3.640.000	(3.472.358)	-	167.642
Áreas de rehabilitación					
concertada	2.965.810	37.878.981	(11.008.811)	(270.455)	29.565.525
Reparaciones de barriadas	3.828.916	-	-	(3.828.916)	-
Sanlúcar de Barrameda	642.034	425.900	(1.067.758)	-	176
Granada Almanjayar	254	913.306	(714.567)	-	198.993
Otros	<u>1.756.991</u>	<u>2.052.317</u>	<u>(1.680.786)</u>	<u>270.455</u>	<u>2.398.977</u>
	<u>29.065.176</u>	<u>81.037.344</u>	<u>(41.461.872)</u>	<u>-</u>	<u>68.640.648</u>

Los importes concedidos y aplicaciones del ejercicio 2004 corresponden, respectivamente, a los importes anuales concedidos por la Consejería de Obras Públicas y Transporte y la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía para llevar a cabo determinadas actuaciones específicas relacionadas con el objeto social de EPSA y a la facturación realizada por el desarrollo de dichas actuaciones. En este sentido:

- Programa Regional de Espacios Públicos, recoge actuaciones de ejecución de parques y jardines en diferentes municipios de la Comunidad Autónoma.
- Parque del Alamillo, incluye la gestión integral de dicho parque.
- El Salvador, corresponde a la ejecución del proyecto de cooperación internacional “Proyecto de Desarrollo del Asentamiento Integral Las Flores”, por el que se promovieron viviendas destinadas a afectados por el huracán Mitch.
- Casco Histórico de Cádiz, recoge diferentes actuaciones de rehabilitación que está realizando la Empresa Pública en dicha Ciudad, en virtud del Decreto 78/1999 de 30 de marzo.
- Construcción de apeaderos, incluye la construcción y mejora de apeaderos de autobuses en diferentes municipios de la Comunidad Autónoma.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

- Parque Público de Viviendas y adecuación de ascensores, recoge las actividades de mejora de viviendas de éste parque, de titularidad de la Comunidad Autónoma.
- Barriadas de Almería y Sevilla, incluye actividades de rehabilitación urbana en diversas barriadas de dichas ciudades.
- Áreas de rehabilitación concertada, incluye diversas actuaciones de rehabilitación de edificios propiedad de particulares, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.
- Reparación de barriadas incluye actividades de rehabilitación de diversas plazas y calles, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.
- Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), se corresponde con un encargo de ejecución para la construcción de un Palacio de Justicia en dicha ciudad.
- Almanjayar (Granada) se corresponde con actividades de reparación de bloques de viviendas, encomendadas por la Comunidad Autónoma.

(15) Deudas con Entidades de Crédito a Largo y Corto Plazo

El detalle de estos capítulos del balance de situación al 31 de diciembre de 2004 es como sigue:

Entidad Financiera	Tipo de préstamo	Euros	
		Saldo dispuesto	
		Largo plazo	Corto plazo
Diversas	Préstamos hipotecarios (*)	8.662.442	16.651.288
Intereses devengados pendientes de vencimiento		-	9.211
		<u>8.662.442</u>	<u>16.660.499</u>

(*) *Préstamos hipotecarios sobre promociones de viviendas en curso y terminadas, principalmente subrogables por los futuros compradores de las mismas.*

La información detallada a nivel de cuenta de los diferentes vencimientos a corto y largo plazo se muestra en el Anexo adjunto, el cual forma parte integrante de esta nota.

Las deudas con entidades de crédito devengan unos intereses a tipo de mercado.

Al 31 de diciembre de 2004 la Empresa Pública tiene concedidas líneas de crédito no dispuestas a dicha fecha por un límite total de 70.087.507 euros.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(16) Otros Acreedores a Largo Plazo

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Retenciones a contratistas	7.125.855	5.432.167
Depósitos	25.338	31.497
Otras fianzas	<u>215</u>	<u>215</u>
	<u>7.151.408</u>	<u>5.463.879</u>

(17) Saldos con Entidades Vinculadas a Corto y Largo Plazo

El detalle de los saldos deudores a corto plazo con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Junta de Andalucía		
Clientes	10.580.774	24.706.188
Deudores	6.130.397	5.372.289
Deudores por actuaciones de gestión delegada pendientes de cobro	<u>33.581.895</u>	<u>33.438.573</u>
	50.293.066	63.517.050
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	211.159	-
Juntas de compensación	<u>5.036.750</u>	<u>4.481.076</u>
	<u>55.540.975</u> (nota 9)	<u>67.998.126</u> (nota 9)

Junta de Andalucía, deudora por actuaciones de gestión delegada pendientes de cobro recoge principalmente los importes aprobados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía para la ejecución de determinadas actuaciones específicas (gestión delegada, convenios, encargos de ejecución, etc.) (véase nota 14).

Los saldos acreedores a corto plazo con las Juntas de Compensación en las que interviene la Empresa Pública al 31 de diciembre de 2004 ascienden a 7.166.847 euros (9.615.545 euros al 31 de diciembre de 2003).

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2004 y 2003 por la Empresa Pública con las Juntas de Compensación en las que participa es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Facturaciones de obras a Juntas de Compensación	<u>5.476.092</u>	<u>937.232</u>
Derramas de Juntas de Compensación	<u>9.074.750</u>	<u>11.923.171</u>

(18) Acreedores Comerciales

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Anticipos de clientes	17.229.981	18.164.195
Proveedores	18.531.297	12.184.025
Acreedores por prestación de servicios	3.914.907	2.642.755
Efectos a pagar	<u>18.097.176</u>	<u>18.813.238</u>
	<u>57.773.361</u>	<u>51.804.213</u>

Anticipos de clientes incluye principalmente las entregas efectuadas a cuenta por las ventas de suelos, viviendas, locales comerciales y plazas de garaje.

(19) Otras Deudas no Comerciales a Corto Plazo

Su detalle al 31 de diciembre de 2004 y 2003 es como sigue:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Administraciones Públicas	3.875.052	731.337
Otras deudas	5.106.141	5.799.521
Fianzas y depósitos recibidos	<u>1.512.706</u>	<u>773.478</u>
	<u>10.493.899</u>	<u>7.304.336</u>

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2004 y 2003 son los siguientes:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Hacienda Pública, acreedora		
Por IVA	2.797.726	-
Retenciones	420.006	346.993
Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	30.629	-
Impuesto sobre Actividades Económicas	247.668	91.029
Seguridad Social	376.282	290.574
Otros conceptos	<u>2.741</u>	<u>2.741</u>
	<u>3.875.052</u>	<u>731.337</u>

(20) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2004 y 2003 correspondiente a la actividad ordinaria de la Empresa Pública, por actividades, es como sigue:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Ventas de suelos urbanizados	64.054.706	34.855.283
Ventas de viviendas y locales	23.928.438	18.045.571
Repercusiones de costes a Juntas de Compensación	4.285.312	4.148.413
Gestión delegada	54.132.028	45.738.774
Subvenciones al promotor	168.548	-
Arrendamientos y cánones	<u>8.132.325</u>	<u>4.167.526</u>
	<u>154.701.357</u>	<u>106.955.567</u>

La Empresa Pública realiza su actividad, fundamentalmente, en Andalucía. Durante el ejercicio 2004 la Empresa Pública no ha realizado ventas en moneda extranjera.

(21) Gastos de Personal

Su detalle correspondiente al ejercicio 2004 y 2003 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Sueldos, salarios y asimilados	10.736.082	8.611.788
Cargas sociales	<u>2.596.307</u>	<u>2.478.497</u>
	<u>13.332.389</u>	<u>11.090.285</u>

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

El número medio de empleados durante 2004 y 2003, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	Número medio de empleados	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Directivos y mandos	84	65
Titulados superiores	88	63
Titulados medios	90	73
Otros	<u>164</u>	<u>122</u>
	<u>426</u>	<u>323</u>

(22) Pérdidas y Gastos y Beneficios e Ingresos Extraordinarios

Su detalle correspondiente a los ejercicios 2004 y 2003 es el siguiente:

	Euros	
	<u>31.12.2004</u>	<u>31.12.2003</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado material	(10.283.251)	(3.753.676)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material e inmaterial	32.691	-
Gastos extraordinarios		
Dotaciones a la provisión para responsabilidades	6.431.126	1.181.208
Indemnizaciones expropiaciones	514.873	-
Otros conceptos	<u>195.829</u>	<u>148.982</u>
	7.141.828	1.330.190
Gastos y pérdidas de otros ejercicios		
Programa Casco Histórico de Cádiz	-	10.651.675
Otros conceptos	<u>215.590</u>	<u>-</u>
	<u>215.590</u>	<u>10.651.675</u>
	<u>(2.893.142)</u>	<u>8.228.189</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Ingresos extraordinarios		
Excesos de provisiones para responsabilidades	9.065.364	2.977.104
Otros conceptos	<u>388.626</u>	<u>979.437</u>
	9.453.990	3.956.541
Ingresos y beneficios de otros ejercicios		
Programa Casco Histórico de Cádiz	-	10.048.749
Otros conceptos	<u>-</u>	<u>259.368</u>
	<u>-</u>	<u>10.308.117</u>
	<u>9.453.990</u>	<u>14.264.658</u>

(23) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

En el ejercicio 2004 se ha devengado un importe de 131.709 euros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Empresa Pública en concepto de sueldos y salarios. Al 31 de diciembre de 2004 la Empresa Pública no mantiene con los miembros del Consejo de Administración saldo alguno por ningún concepto.

(24) Situación Fiscal

La Empresa Pública presenta anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 35% sobre la base imponible. No obstante, la Empresa Pública está acogida al artículo 32 de la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del cual le resulta de aplicación una bonificación del 99% sobre la cuota íntegra. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable del ejercicio y el resultado fiscal que la Empresa Pública espera declarar tras la oportuna aprobación de estas cuentas anuales:

	<u>Euros</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	20.066.297
Diferencias permanentes	(11.315.154)
Base contable y fiscal del impuesto	<u>8.751.143</u>
Cuota al 35%	3.062.900
Bonificación 99% (art. 32 Ley 43/1995)	<u>(3.032.271)</u>
Impuestos sobre Sociedades a pagar (nota 19)	<u>30.629</u>

El gasto del ejercicio 2004 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	<u>Euros</u>
Base contable por 35%	3.062.900
Bonificación 99%	<u>(3.032.271)</u>
	<u>30.629</u>

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. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Empresa Pública tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos principales que le son aplicables desde el 1 de enero de 2001 (y el Impuesto sobre Sociedades abierto a inspección desde el ejercicio 2000). Los Administradores de la Empresa Pública no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(25) Comunidades de Bienes

Como se menciona en la nota 4(c), al 31 de diciembre de 2004 la Empresa Pública no ha integrado los estados financieros de Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes en proporción a su participación en la misma (50%). No obstante, a continuación se muestra el efecto que tendría la mencionada integración tanto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2004 como en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado en dicha fecha, en relación con las operaciones realizadas por la mencionada comunidad de bienes, una vez realizadas las oportunas homogeneizaciones valorativas, conciliaciones y las reclasificaciones y eliminaciones de partidas necesarias:

	<u>Euros</u>
Activo	
Inmovilizado	4.541.569
Activo circulante	<u>995.572</u>
Total activo	<u>5.537.141</u>
Pasivo	
Reservas	81.802
Acreedores a largo plazo	37.464
Acreedores a corto plazo	<u>294.903</u>
Total pasivo	414.169
Eliminación de la inversión financiera en EPSA	<u>4.868.078</u>
	<u>5.282.247</u>
Gastos de explotación	<u>711.753</u>
Ingresos de explotación	<u>966.647</u>
Beneficios del ejercicio	<u>254.894</u>

La Empresa Pública ha registrado en el ejercicio 2004 un importe de 211.506 euros como ingresos de explotación correspondiente al beneficio obtenido por la Comunidad de Bienes en el mencionado ejercicio.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(26) Garantías Comprometidas con Terceros y Otros Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2004 la Empresa Pública tiene constituidos avales ante organismos y entidades públicas por un importe total de 13.821.381 euros, fundamentalmente en garantía de ejecución de obras, recursos presentados y otros conceptos.

Asimismo, la Empresa Pública tiene prestada garantía solidaria de tres avales por un importe total de 8.824.062 euros en relación con un préstamo concedido por el Ministerio de Ciencia y Tecnología a una Junta de Compensación.

(27) Acontecimientos Posteriores al cierre

- Con fecha 31 de marzo de 2005 y en cumplimiento de los Acuerdos de 21 de septiembre de 2004 la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha transferido a EPSA la titularidad de 7.504 viviendas y 210 locales en el Polígono Sur-Las Letanías (Sevilla) así como 2.282 viviendas, 126 locales y 15 fincas rústicas y urbanas en Almería, Granada, Málaga y Sevilla.
- Con fecha 1 de enero de 2005, y por Resolución de 27 de diciembre de 2004 del Director General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda se han incorporado al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía determinados bienes y activos propiedad de EPSA situados en la Isla de la Cartuja de Sevilla.

El efecto estimado de esta cesión en el Patrimonio de EPSA será el siguiente:

	<u>Euros</u>
Inmovilizaciones materiales	5.725.078
Inmovilizaciones financieras	1.533.032
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	<u>(1.075.812)</u>
Minoración del Fondo Social	<u>6.182.298</u>

(28) Otra Información

La empresa auditora de las cuentas anuales ha facturado a la Entidad 23.922 euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, en concepto de honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría, excluyendo impuestos.

El importe indicado en el párrafo anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría del ejercicio 2004 con independencia del momento de su facturación.

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

(29) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación de los ejercicios 2004 y 2003 son los siguientes:

	Euros	
	2004	2003
<u>Orígenes</u>		
Aportaciones al Fondo Social	77.767.897	135.857.896
Ingresos a distribuir en varios ejercicios,		
Por intereses diferidos	41.784	-
Por subvenciones	13.905.657	66.361
Deudas a largo plazo		
Acreedores por actuaciones de gestión delegada	81.037.344	38.269.941
De entidades de crédito	-	26.738.987
Otros acreedores	1.687.529	1.499.799
Con entidades vinculadas	-	3.375.000
Traspaso de inmovilizaciones materiales al activo circulante	19.094.776	4.604.841
Bajas de inmovilizaciones materiales y financieras	2.336	724.967
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	960.043
 Total orígenes	<u>193.537.323</u>	<u>212.097.835</u>
<u>Aplicaciones</u>		
Recursos aplicados en las operaciones	24.935.725	18.866.646
Reducciones del Fondo Social	3.000.253	12.169.900
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	133.289	392.604
Inmovilizaciones materiales, netas de provisiones	70.648.435	135.755.261
Inmovilizaciones financieras	75.243	45.719
Traspasos de existencias a inmovilizaciones materiales	18.390.291	10.848.450
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	4.122.249	-
Deudas a largo plazo		
De entidades de crédito	19.700.540	-
Con entidades vinculadas	3.375.000	-
Traspasos a corto plazo y aplicaciones de provisiones para riesgos y gastos	-	687.341
	144.381.025	178.765.921
 Aumento del capital circulante	<u>49.156.298</u>	<u>33.331.914</u>
 Total aplicaciones	<u>193.537.323</u>	<u>212.097.835</u>

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

Las variaciones producidas en el capital circulante son las siguientes:

	Euros			
	2004		2003	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	34.885.886	-	25.747.069	-
Deudores	15.963.635	-	29.395.727	-
Acreedores a corto plazo	-	21.188.395	-	6.920.844
Inversiones financieras temporales	-	181.475	36.639	-
Tesorería	19.608.369	-	-	14.951.134
Ajustes por periodificación	<u>68.278</u>	<u>-</u>	<u>24.457</u>	<u>-</u>
	70.526.168	21.369.870	55.203.892	21.871.978
Variación del capital circulante	<u>-</u>	<u>49.156.298</u>	<u>-</u>	<u>33.331.914</u>
	<u>70.526.168</u>	<u>70.526.168</u>	<u>55.203.892</u>	<u>55.203.892</u>

La conciliación de los recursos aplicados a las operaciones con el beneficio del ejercicio es como sigue:

	Euros	
	2004	2003
Beneficios del ejercicio	20.035.668	204.409
<u>Aumentos</u>		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones del inmovilizado	9.578.162	7.327.564
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	6.245	-
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial	26.446	-
Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos	6.648.284	1.289.046
<u>Disminuciones</u>		
Excesos de provisiones del inmovilizado	(10.283.251)	(3.753.676)
Ingresos de intereses diferidos por cobros aplazados	(251.495)	(387.801)
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(9.065.364)	(2.977.104)
Ingresos de explotación por transferencias aplicadas	<u>(41.630.420)</u>	<u>(20.569.084)</u>
Total recursos aplicados en las operaciones	<u>(24.935.725)</u>	<u>(18.866.646)</u>

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2004

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vecimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	BBVA	BENAHADUX 30	09-07-93	09-07-16	VARIABLE	583.583	583.583	-	-	-	583.583
Préstamo hipotecario	BBVA	MA-LA ROCA 159	22-06-94	22-06-12	VARIABLE	5.086.606	5.086.606	-	-	-	5.086.606
Préstamo hipotecario	BBVA	BAEZA 15	27-10-95	27-10-13	VARIABLE	460.129	444.283	-	-	-	444.283
Préstamo hipotecario	BBVA	LOJA 25	04-06-02	04-06-25	VARIABLE	1.095.182	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	BAILEN-64	03-10-03	03-10-26	VARIABLE	3.012.800	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	VILLARRASA-12	17-03-04	17-03-27	VARIABLE	479.458	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	UBEDA-63	17-03-04	17-03-27	VARIABLE	3.590.697	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	ALMANJAYAR-48	19-04-04	19-04-27	VARIABLE	2.792.024	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	ROQUETAS MAR 65	09-12-04	09-12-27	VARIABLE	3.384.585	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	CA-MATADERO 102	03-10-03	03-10-31	VARIABLE	4.187.900	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	BARBATE-52	12-07-04	12-07-32	VARIABLE	2.023.379	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BSCH	AGUILAR FTRA. C/OVEJAS	31-03-04	31-03-27	VARIABLE	276.014	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Caja Sur	VILLAHARTA-10	20-07-04	20-07-27	VARIABLE	444.430	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	El Monte	AL-S-16; 22	15-01-98	09-01-26	VARIABLE	761.270	761.270	-	-	-	761.270
Préstamo hipotecario	El Monte	CAMPOHERMOSO 24	24-11-99	24-11-22	VARIABLE	787.326	787.326	-	-	-	787.326
Préstamo hipotecario	El Monte	ISIDRO-NIJAR 17	24-11-99	24-11-22	VARIABLE	567.381	567.381	-	-	-	567.381
Préstamo hipotecario	El Monte	TRIGUEROS-14	21-05-01	21-05-24	VARIABLE	443.487	443.487	-	-	-	443.487
Préstamo hipotecario	El Monte	S.BARTOLOME TORRE 17	12-03-03	12-03-26	VARIABLE	374.753	374.753	-	-	-	374.753
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE-RONDA BELEN-3	09-12-04	09-12-32	VARIABLE	143.735	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	La General	GR-EUROPAN 280	20-07-98	20-07-26	VARIABLE	9.893.150	9.893.140	-	-	-	9.893.140
Préstamo hipotecario	La General	JAEN-34	01-07-04	01-07-27	VARIABLE	2.193.410	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	La General	MOCLIN-PTO.LOPE-24	23-11-04	23-11-32	VARIABLE	1.167.360	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	FUENTE DE PIEDRA-18	19-11-04	19-11-27	VARIABLE	707.346	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	CORTES DE LA FTRA.-18	19-11-04	19-11-27	VARIABLE	620.913	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	COLMENAR-CORTES-10	19-11-04	19-11-27	VARIABLE	386.790	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	ARJONA-10	03-12-04	03-12-32	VARIABLE	231.533	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	BAÑOS DE LA ENCINA-8	03-12-04	03-12-32	VARIABLE	188.472	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	FIÑANA-22	03-12-04	03-12-27	VARIABLE	971.177	-	-	-	-	-

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2004

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vecimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	BBVA	BENAHADUX 30	9/07/1993	09/07/2016	VARIABLE	583.583	583.583	-	-	-	583.583
Préstamo hipotecario	BBVA	MA-LA ROCA 159	22/06/1994	22/06/2012	VARIABLE	5.086.606	5.086.606	-	-	-	5.086.606
Préstamo hipotecario	BBVA	BAEZA 15	27/10/1995	27/10/2013	VARIABLE	460.129	444.283	-	-	-	444.283
Préstamo hipotecario	BBVA	LOJA 25	04/06/2002	04/06/2025	VARIABLE	1.095.182	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	BAILEN-64	03/10/2003	03/10/2026	VARIABLE	3.012.800	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	VILLARRASA-12	17/03/2004	17/03/2027	VARIABLE	479.458	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	UBEDA-63	17/03/2004	17/03/2027	VARIABLE	3.590.697	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	ALMANJAYAR-48	19/04/2004	19/04/2027	VARIABLE	2.792.024	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	ROQUETAS MAR 65	09/12/2004	09/12/2027	VARIABLE	3.384.585	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	CA-MATADERO 102	03/10/2003	03/10/2031	VARIABLE	4.187.900	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	BARBATE-52	12/07/2004	12/07/2032	VARIABLE	2.023.379	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	PRIEGO DE COR39	16/02/1995	16/02/2018	VARIABLE	1.094.443	1.085.437	8.969	-	8.969	1.076.468
Préstamo hipotecario	BBVA	HUERCAL ALM 49	24/03/1998	24/03/2026	VARIABLE	1.518.054	1.496.548	11.305	-	11.305	1.485.243
Préstamo hipotecario	BBVA	ALAMEDA-26	10/07/2003	10/07/2026	VARIABLE	1.017.938	118.419	118.419	-	118.419	-
Préstamo hipotecario	BBVA	SANTISTEBAN 37	10/02/1999	12/02/2027	VARIABLE	1.185.076	1.029.926	151.798	-	151.798	878.128
Préstamo hipotecario	BBVA	BENAMEJI-24	10/07/2003	10/07/2026	VARIABLE	996.462	597.877	597.877	-	597.877	-
Préstamo hipotecario	BBVA	TORREDELCAMPO50	10/02/1999	12/02/2027	VARIABLE	1.531.559	842.358	778.591	-	778.591	63.766
Préstamo hipotecario	BBVA	ECIJA-57	16/10/2003	16/10/2026	VARIABLE	2.737.600	1.095.040	1.095.040	1.095.040	-	-
Préstamo hipotecario	BBVA	LOS BARRIOS-72	17/03/2004	17/03/2032	VARIABLE	3.026.878	2.171.270	2.171.270	2.171.270	-	-
Préstamo hipotecario	BSCH	AGUILAR FTRA. C/OVEJAS	31/03/2004	31/03/2027	VARIABLE	276.014	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	BSCH	LINARES 64	1/12/1997	1/12/2025	VARIABLE	2.239.251	2.239.251	1.548	1.548	-	2.237.703
Préstamo hipotecario	BSCH	PALMA DEL RIO-16	26/03/2004	26/03/2027	VARIABLE	628.445	179.857	179.857	179.857	-	-
Préstamo hipotecario	BSCH	TARIFA 48	20/05/2002	20/05/2025	VARIABLE	1.927.503	1.039.994	1.039.994	-	1.039.994	-
Préstamo hipotecario	BSCH	ANTEQUERA 84	20/05/2002	20/05/2025	VARIABLE	3.631.566	1.868.677	1.868.677	-	1.868.677	-
Préstamo hipotecario	Caja Madrid	EL EJIDO-48	24/09/2003	24/09/2026	VARIABLE	3.092.218	998.786	998.786	-	998.786	-
Préstamo hipotecario	Caja San Fernando	CERRO DEL MORO-58	22/04/2004	22/04/2032	VARIABLE	2.602.572	685.777	685.777	685.777	-	-

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2004

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vecimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	Caja Sur	VILLAHARTA-10	20/07/2004	20/07/2027	VARIABLE	444.430	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Caja Sur	VILLANUEVA CORDOBA	05/07/2002	05/07/2025	VARIABLE	1.215.518	1.215.518	110.502	-	110.502	1.105.016
Préstamo hipotecario	Caja Sur	LUCENA 74	29/11/2002	29/11/2025	VARIABLE	3.811.703	1.059.136	1.059.136	-	1.059.136	-
Préstamo hipotecario	El Monte	AL-S-16; 22	15/01/1998	9/01/2026	VARIABLE	761.270	761.270	-	-	-	761.270
Préstamo hipotecario	El Monte	CAMPOHERMOSO 24	24/11/1999	24/11/2022	VARIABLE	787.326	787.326	-	-	-	787.326
Préstamo hipotecario	El Monte	ISIDRO-NIJAR 17	24/11/1999	24/11/2022	VARIABLE	567.381	567.381	-	-	-	567.381
Préstamo hipotecario	El Monte	TRIGUEROS-14	21/05/2001	21/05/2024	VARIABLE	443.487	443.487	-	-	-	443.487
Préstamo hipotecario	El Monte	S.BARTOLOME TORRE 17	12/03/2003	12/03/2026	VARIABLE	374.753	374.753	-	-	-	374.753
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE-RONDA BELEN-3	09/12/2004	09/12/2032	VARIABLE	143.735	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	El Monte	AL-RETAMAR 35	6/03/1995	6/03/2013	VARIABLE	1.516.413	1.485.156	40.990	-	40.990	1.444.166
Préstamo hipotecario	El Monte	VNVA. DE LAS CRUCES-18	22/07/2003	22/07/2026	VARIABLE	707.253	248.048	248.048	248.048	-	-
Préstamo hipotecario	El Monte	VILLALBA DEL ALCOR-21	12/03/2003	12/03/2026	VARIABLE	823.242	257.160	257.160	-	257.160	-
Préstamo hipotecario	El Monte	PAYMOGO 14	12/03/2003	12/03/2026	VARIABLE	550.164	464.787	464.787	-	464.787	-
Préstamo hipotecario	El Monte	JA-RP2-104	13/05/1998	13/05/2026	VARIABLE	3.653.222	3.528.607	486.340	-	486.340	3.042.267
Préstamo hipotecario	El Monte	STA.OLALLA CALA 26	12/03/2003	12/03/2026	VARIABLE	1.021.049	820.678	820.678	-	820.678	-
Préstamo hipotecario	La Caixa	NAVAS DE SAN JUAN-25	20/07/2004	20/07/2032	VARIABLE	588.998	60.000	60.000	60.000	-	-
Préstamo hipotecario	La Caixa	SILES-20	06/10/2004	06/10/2032	VARIABLE	466.291	60.000	60.000	60.000	-	-
Préstamo hipotecario	La General	GR-EUROPAN 280	20/07/1998	20/07/2026	VARIABLE	9.893.150	9.893.140	-	-	-	9.893.140
Préstamo hipotecario	La General	JAEN-34	01/07/2004	01/07/2027	VARIABLE	2.193.410	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	La General	MOCLIN-PTO.LOPE-24	23/11/2004	23/11/2032	VARIABLE	1.167.360	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	La General	MENGIBAR 56	20/07/1998	20/07/2026	VARIABLE	1.535.346	1.422.460	277.761	-	277.761	1.144.700
Préstamo hipotecario	La General	QUENTAR 16	12/06/2002	12/06/2025	VARIABLE	648.970	325.393	325.393	-	325.393	-

**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2004

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vecimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	Unicaja	FUENTE DE PIEDRA-18	19/11/2004	19/11/2027	VARIABLE	707.346	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	CORTES DE LA FTRA.-18	19/11/2004	19/11/2027	VARIABLE	620.913	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	COLMENAR-CORTES-10	19/11/2004	19/11/2027	VARIABLE	386.790	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	ARJONA-10	03/12/2004	03/12/2032	VARIABLE	231.533	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	BAÑOS DE LA ENCINA-8	03/12/2004	03/12/2032	VARIABLE	188.472	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	FIÑANA-22	03/12/2004	03/12/2027	VARIABLE	971.177	-	-	-	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	ALMACHAR-20	03/04/2003	03/04/2026	VARIABLE	753.100	6	6	6	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	PIZARRA-ZALEA-18	03/04/2003	03/04/2026	VARIABLE	707.346	6	6	6	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	SEDELLA-10	05/06/2003	05/06/2026	VARIABLE	397.202	6	6	6	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	ANTEQUERA-CARTAOJAL	12/11/2003	12/11/2026	VARIABLE	392.070	6	6	6	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	TABERNAS-12	12/02/2004	12/02/2027	VARIABLE	470.896	6	6	6	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	GADOR 30	18/04/1996	18/04/2019	VARIABLE	924.724	912.718	12.822	-	12.822	899.897
Préstamo hipotecario	Unicaja	ROQUETAS MAR 39	9/02/1999	9/02/2027	VARIABLE	1.331.249	1.299.726	35.970	-	35.970	1.263.756
Préstamo hipotecario	Unicaja	RETAMAR 56	23/12/1998	23/12/2026	VARIABLE	1.982.055	1.982.055	231.741	-	231.741	1.750.314
Préstamo hipotecario	Unicaja	CA-ASTILLEROS-54	12/11/2003	12/11/2031	VARIABLE	2.222.269	1.502.643	1.502.643	1.502.643	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	RONDA-72	03/04/2003	03/04/2026	VARIABLE	3.185.209	1.676.885	1.676.885	-	1.676.885	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	CERRO DEL MORO-59	21/02/2002	21/02/2030	VARIABLE	1.900.566	1.900.566	1.896.174	-	1.896.174	4.391
Préstamo hipotecario	Unicaja	CA-ASTILLEROS-65	12/11/2003	12/11/2031	VARIABLE	3.001.590	2.502.366	2.502.366	2.502.366	-	-
Préstamo hipotecario	Unicaja	CADIZ ASTILLEROS 93	10/12/2002	10/12/1930	VARIABLE	3.568.734	3.568.734	3.380.533	-	3.380.533	32.338
Otros menores								155.863	155.863	-	
						111.459.634	60.683.712	25.313.730	8.662.442	16.651.288	35.369.982