

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

Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2005

(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 2005 y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, que constan de 43 páginas, han sido formuladas por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) el 18 de mayo de 2006 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<sup>a</sup>. Inmaculada Jiménez Bastida  
Secretaría 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<sup>a</sup>. 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. Manuel Concha Jarava  
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 2005

(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 sus 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 las 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 de sendos Acuerdos del Consejo de Gobierno de fecha 21 de septiembre de 2004 (en adelante los Acuerdos de 21/09/2004), de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, se cedió a EPSA la titularidad de determinado patrimonio inmobiliario de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía constituido por 4.029 viviendas, 336 locales comerciales y garajes vinculados o no y determinados suelos, así como los derechos de cobro de 5.757 viviendas en régimen de Compraventa aplazada. De acuerdo con las actas de entrega formalizadas, EPSA ha registrado en el ejercicio 2005 la cesión de la titularidad de la totalidad de las 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 20.985.502 euros (nota 11 (a)), de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros
Inmovilizado	
Inmovilizaciones materiales	
Inmuebles para arrendamiento (nota 6)	71.054
Provisiones (nota 6)	(64.471)
	6.583
Activo circulante	
Deudores (nota 11 (a))	14.403
	14.403
Aportación al fondo social (nota 11(a))	20.986

(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, 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 2005, 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.

(b) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(c) Comparación de la información

Hasta el ejercicio 2004, 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 beneficios obtenidos de la Comunidad de Bienes Pabellón de Italia. En el ejercicio 2005, la Empresa Pública ha registrado estos conceptos dentro del capítulo de “Otros intereses e ingresos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, y ha reclasificado en las presentes cuentas anuales los importes correspondientes al ejercicio 2004 con el fin de hacerlos comparables (véase nota 25).

Adicionalmente, en el ejercicio 2004, EPSA registraba el importe de la provisión productividad y fondo de acción social, en el epígrafe ”Provisiones para riesgos y gastos” del balance de situación adjunto, no obstante al 31 de diciembre de 2005 la Entidad ha reflejado dicho concepto en “Provisiones para operaciones de tráfico” (véase nota 8) y ha reclasificado en las presentes cuentas anuales los importes correspondientes al ejercicio 2004 con el fin de hacerlos comparables

(d) Saldos comparativos

Se estima que las cuentas del ejercicio 2005 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 2005 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 2004 aprobadas por el Consejo de Administración de la Empresa Pública en sesión de fecha 30 de mayo de 2005. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Empresa Pública ha optado por incluir en las notas de la memoria del ejercicio 2005 determinados datos comparativos del ejercicio 2004.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2005, contempla el traspaso del beneficio obtenido en el ejercicio 2005 a reservas voluntarias.

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

Estas cuentas anuales han sido formuladas, 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:

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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.

(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 2005 el valor de aportación de los inmuebles no enajenados a dicha fecha del parque público de viviendas cedido entre los ejercicios 2000 y 2005 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. También se incluyen dentro de este epígrafe inmuebles de construcción propia destinados al arrendamiento.
- 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 2005 la Empresa Pública ha reestimado el valor del suelo de los inmuebles para arrendamiento, estableciéndolo en el 25% del total valor asignado a dichos inmuebles, valor que se ha deducido de la base del cálculo de la dotación para la amortización, para adecuarla en mayor medida a su depreciación efectiva. Este cambio ha supuesto en el ejercicio 2005 un menor gasto en concepto de dotación a la amortización del inmovilizado material de 2.141.147 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 a los Decretos 210/1999 y 258/2002 y a los Acuerdos de fecha 21/09/2004 (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, modificado por 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 netos 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 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 subsistan al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2005 EPSA no ha integrado los estados financieros de la Comunidad de Bienes (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

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

Memoria de Cuentas Anuales

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. Adicionalmente, en este epígrafe se registran promociones de viviendas de promoción propia destinadas para la venta.
- 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.

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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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 la promoción de viviendas en alquiler 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 en 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 2005 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 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 2005.

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

(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 los 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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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

La Empresa Pública realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio de su devengo, siempre que los mismos no se produzcan como consecuencia de hechos acaecidos fuera de la actividad ordinaria de la Empresa Pública, en cuyo caso se presentan como gastos extraordinarios.

Aquellos elementos susceptibles de ser incorporados al patrimonio de la Empresa Pública al objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad y cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura de las operaciones de la Empresa Pública, se contabilizan como inmovilizado material, atendiendo a los criterios de valoración indicados anteriormente.

La Empresa Pública constituye provisiones para actuaciones medioambientales cuando conoce la existencia de gastos originados en el ejercicio o anteriores, claramente especificados en cuanto a su naturaleza medioambiental, pero indeterminados en cuanto a su importe o a la fecha en que se producirán. Dichas provisiones se constituyen en base a la mejor estimación del gasto necesario para hacer frente a la obligación, considerando el efecto financiero en caso de que éste sea material. Aquellas compensaciones a percibir por la Empresa Pública relacionadas con el origen de la obligación medioambiental se reconocen como derechos de cobro en el activo del balance de situación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, sin exceder del importe de la obligación registrada.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(5) Inmovilizaciones Inmateriales

El detalle y movimiento del inmovilizado inmaterial durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Saldos al 31.12.2004	Altas	Saldos al 31.12.2005
Coste			
Propiedad industrial	4	-	4
Aplicaciones informáticas	879	151	1.030
	883	151	1.034
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(4)	-	(4)
Aplicaciones informáticas	(433)	(146)	(579)
	(437)	(146)	(583)
Valor neto	446	5	451

Al 31 de diciembre de 2005 el coste de los elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados asciende a 231.768 euros.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(6) Inmovilizaciones Materiales

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldos al 31.12.2004	Altas	Trasposos a existencias	Trasposos de existencias	Otros movimientos	Saldos al 31.12.2005
<b>Coste</b>						
Inmovilizado de cesión	6.131	-	-	-	-	6.131
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	6.005	-	(3.176)	-	-	2.829
Inmuebles para arrendamiento	451.340	71.054	(39.222)	3.366	11	486.549
<b>Inmovilizado operativo</b>						
Terrenos y construcciones	3.488	308	-	-	-	3.796
Instalaciones técnicas y maquinaria	802	5	-	-	-	807
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.030	56	-	-	-	1.086
Equipos para procesos de información	1.453	164	-	-	-	1.617
Anticipos e inmovilizaciones en curso	40.934	80	167	14.894	-	56.075
	<u>511.183</u>	<u>71.667</u>	<u>(42.231)</u>	<u>18.260</u>	<u>11</u>	<u>558.890</u>
<b>Amortización acumulada</b>						
Inmuebles para arrendamiento	(16.228)	(6.612)	1.751	-	(8)	(21.097)
<b>Inmovilizado operativo</b>						
Construcciones	(964)	(9)	-	-	-	(973)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(527)	(67)	-	-	-	(594)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(441)	(79)	-	-	-	(520)
Equipos para procesos de información	(1.180)	(172)	-	-	-	(1.352)
	<u>(19.340)</u>	<u>(6.939)</u>	<u>1.751</u>	<u>-</u>	<u>(8)</u>	<u>(24.536)</u>
<b>Provisiones</b>	<u>(210.249)</u>	<u>(65.678)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.983</u>	<u>(268.944)</u>
<b>Valor neto</b>	<u>281.594</u>	<u>(950)</u>	<u>(40.480)</u>	<u>18.260</u>	<u>6.986</u>	<u>265.410</u>

Las altas del ejercicio 2005 en inmuebles para arrendamiento y provisiones por 71.054.308 y 64.471.096 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 las actas de entrega formalizadas de los Acuerdos de 21/09/2004 (véase nota 1).

Trasposos a existencias incluye 3.176.408 euros correspondientes al valor de las parcelas gravadas con derechos de superficie enajenadas en 2005 mediante el ejercicio por parte de los superficiarios de las opciones de compra. Asimismo, recogen 39.222.074 euros y 1.009 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 2005, respectivamente.

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

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

Memoria de Cuentas Anuales

Las bajas de provisiones de inmovilizado material corresponden principalmente a pagos realizados para reparaciones y reformas de los inmuebles para arrendamiento que no han sido capitalizados y no tienen contrapartida en la cuenta de resultados.

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Inmovilizado de cesión	3.082
Inmuebles para arrendamiento	<u>265.862</u>
	<u>268.944</u>

Al 31 de diciembre de 2005 el coste de los bienes totalmente amortizados asciende a 1.438.818 euros.

(7) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2005 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>			
	<u>Saldos al 31.12.2004</u>	<u>Altas</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldos al 31.12.2005</u>
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	16.183	39	(1.605)	14.617
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	<u>188</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>193</u>
	16.371	44	(1.605)	14.810
Menos, provisiones	<u>(261)</u>	<u>(33)</u>	<u>67</u>	<u>(227)</u>
Valor neto	<u>16.110</u>	<u>11</u>	<u>(1.538)</u>	<u>14.583</u>

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 ha incorporado al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las participaciones que EPSA poseía en la sociedad Cartuja 93, S.A , con un coste de adquisición de 1.533.032 euros, dándose de baja en los libros de la Empresa Pública. La contrapartida de esta baja ha sido la cuenta de pérdidas procedentes del inmovilizado por importe de 1.075.812 euros, subvenciones de capital traspasadas a resultados del ejercicio por dicho importe y una reducción del Fondo Social de la Empresa Pública por importe de 457.220 euros, que figura incluida en el importe total de 12.979.356 euros que se menciona en la nota 11 (a).

**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 2005 es el siguiente:

	Porcentaje de participación directa	Miles de Euros
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (P.T.A.)	29,78 %	9.834
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	50,00 %	4.500
Otras inversiones		283
		14.617

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.

Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., domiciliada en Málaga, tiene por objeto social la realización de 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.

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

Tomando en consideración la mencionada subvención, el coste de adquisición de las participaciones en la anterior sociedad 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 2005. Los informes de auditoría de las cuentas anuales de 2005 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 2005, según sus cuentas anuales auditadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	P.T.A.	Centro de Empresas Pabellón de Italia
Capital suscrito	22.056	-
Fondo patrimonial	-	5.403
Socios comuneros por activos aportados	-	4.334
Reserva legal	1.101	-
Otras reservas	9.427	250
Resultado del ejercicio 2005	848	406
Total fondos propios	33.432	10.393

(8) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Terrenos destinados a la venta	222.001	186.272
Promociones de viviendas	64.493	50.592
Programas de gestión delegada	32.034	23.862
	318.528	260.726
Anticipos	9.488	9.884
	328.016	270.610
Provisiones	(13.025)	(12.890)
	314.991	257.720

Al 31 de diciembre de 2005 las existencias de ciclo corto y largo ascendían a 283.978.507 y 34.549.759 euros, respectivamente.

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

Memoria de Cuentas Anuales

Un detalle de los movimientos producidos durante los ejercicios 2005 y 2004 en relación con las existencias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Existencias iniciales	260.726	229.785
Altas		-
Aportación de tramos de vías pecuarias (nota 11)	18.428	-
Variación de existencias	39.374	30.941
Existencias finales	318.528	260.726

Los aprovisionamientos incluyen fundamentalmente certificaciones de obra y otros costes incurridos.

Durante el ejercicio 2005, la Empresa Pública ha registrado en existencias 18.427.800 euros, correspondientes a la aportación de tramos de vías pecuarias desafectados, con contrapartida en Fondo Social (nota 11 (a))

Al 31 de diciembre de 2005 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 2005 y 2004 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Provisión por cesión de parcelas	3.501	3.501
Provisión por gastos incurridos en las actuaciones de gestión delegada	3.555	3.384
Provisión por actuaciones con pérdidas	2.704	2.740
Provisión por parcelas de difícil realización	3.265	3.265
	13.025	12.890

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 2005 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 2005 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.

El detalle y movimiento de las Provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2005, que incluyen provisiones para dotación del fondo de acción social y productividad, terminación de obras, pérdidas en promociones, y en concepto de evicción y saneamiento de las viviendas del Parque Público de Viviendas cedidas, ha sido el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Saldo al inicio del ejercicio	18.703
Dotaciones	4.442
Aplicaciones	<u>(3.196)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u><u>19.949</u></u>

(9) Deudores

El detalle de los deudores al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Clientes	52.671	54.166
Clientes de dudoso cobro	8.667	11.016
Clientes, efectos comerciales a cobrar	1.649	1.361
Entidades vinculadas (nota 17)	107.554	55.541
Deudores varios	12.287	11.731
Deudores, efectos comerciales a cobrar	954	920
Anticipos y créditos al personal	59	14
Administraciones Públicas	<u>1.858</u>	<u>2.289</u>
	185.699	137.038
Menos, provisiones para insolvencias	<u>(8.667)</u>	<u>(11.016)</u>
	<u><u>177.032</u></u>	<u><u>126.022</u></u>

Al 31 de diciembre de 2005 los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar con vencimiento a largo plazo, por importe de 2.851.979 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 2005 y 2004 son los siguientes:

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Hacienda Pública, deudora		
Por IVA	-	146
Por devoluciones de impuestos	-	2
Por subvenciones de clientes	1.858	2.114
Retenciones y pagos a cuenta	-	27
	<u>1.858</u>	<u>2.289</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 2005 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Saldo al 1 de enero	11.016
Dotaciones del ejercicio	116
Aplicaciones	<u>(2.465)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>8.667</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(10) Tesorería

Su detalle al 31 de diciembre de 2005 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Cuentas corrientes en entidades financieras	
BBVA	13.260
SCH	6.955
Unicaja	11.585
El Monte	5.366
La General	6.493
Caja San Fernando	5.252
La Caixa	5.648
Cajasur	1.844
Caja Madrid	1.749
Caixa Cataluña	1.274
Caja Mar	1.590
	<hr/>
	61.016
 Caja	
	<hr/>
	15
	<hr/>
	<u>61.031</u>

(11) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>			
	<u>Fondo social</u>	<u>Reservas voluntarias</u>	<u>Beneficios del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31.12.2004	382.851	44.188	20.036	447.075
Distribución del beneficio del ejercicio 2004	-	20.036	(20.036)	-
Aportaciones	41.925	-	-	41.925
Reducciones	(31.801)	-	-	(31.801)
Beneficio del ejercicio 2005	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	-	13.158	13.158
Saldos al 31.12.2005	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	392.975	64.224	13.158	470.357

**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. 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.

Incluye también el valor asignado a diferentes grupos de activos adscritos, para el cumplimiento de obligaciones específicas por parte de la Junta de Andalucía, de los que deducidas las reducciones de fondo social efectuadas para el cumplimiento de dichos fines, quedando un saldo de 327.363.423 euros.

Durante el ejercicio 2005, las aportaciones más significativas al Fondo Social, que han ascendido a un total de 41.925.320 euros, han sido las siguientes:

- 18.427.800 euros correspondientes al valor asignado a determinados terrenos cedidos a la Empresa Pública, procedentes de tramos de vías pecuarias desafectados, de acuerdo con el Decreto 208/2005, de 27 de septiembre y la Orden de 11 de marzo de 2003, de la Consejería de Economía y Hacienda. Los terrenos cedidos se destinarán a los usos previstos por el planeamiento urbanístico aplicable y los suelos resultantes se destinarán a la realización de promociones de viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección oficial previstos en la legislación de vivienda y suelo. En el resto de los casos, la Empresa Pública procederá a la enajenación de los terrenos cedidos.
- 6.583.212 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 sendos Acuerdos de 21/09/2004, habiéndose formalizado durante el ejercicio 2005 la cesión de la titularidad de 4.029 viviendas mediante las correspondientes actas de entrega (véase nota 1).
- 14.402.290 euros correspondientes a los derechos de cobro del Parque Público de Viviendas cedidos por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda (véase nota 1) y 2.512.018 euros correspondientes a otros derechos de cobro cedidos a la Empresa Pública.

Las reducciones del ejercicio 2005 incluyen un importe de 15.821.968 euros correspondiente al valor de adscripción de las ventas realizadas durante el ejercicio 2004 de inmuebles procedentes del Parque Público de Viviendas cedido. Esta reducción, acordada por el Consejo de Administración de la Empresa Pública el 27 de abril de 2005, se presentó posteriormente a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su tramitación ante la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

Memoria de Cuentas Anuales

Asimismo 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 por importe 12.979.356 euros y por cuyo contravalor el Consejo de Administración en su sesión de fecha 23 de diciembre de 2005, aprobó la correspondiente reducción del Fondo Social.

El Decreto 210/1999, y en línea muy similar el Decreto 258/2002, establecen que los recursos económicos generados por el patrimonio cedido se destinarán en su totalidad a sufragar los gastos de administración, conservación y reparación de dichos inmuebles y al fomento de las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma.

A tal efecto la empresa ha efectuado reducciones anuales de su Fondo Social que acumuladamente al 31 de diciembre de 2005 totalizan 43.568.558 euros. Dado que los recursos económicos netos generados al 31/12/2005 por el patrimonio cedido ascienden a 42.289.868 euros, es decir, son inferiores a los recursos aportados por la empresa para el cumplimiento de las políticas de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma, no procede efectuar reducción adicional de su fondo social, en relación con el ejercicio cerrado.

(b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(12) Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle al 31 de diciembre de 2005 de los ingresos a distribuir en varios ejercicios, es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Subvenciones pendientes de aplicación:		
Inmuebles del Casco Histórico de Cádiz	27.096	17.036
Adquisición de suelo para viviendas de promoción pública	10.026	10.026
Áreas de Rehabilitación concertada	4.835	-
Barriadas de Almería-La Chanca	9.716	-
Patrimonio autonómico de suelo	21.816	6.858
Cartuja 93, S.A.	-	1.076
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (nota 7)	3.029	3.029
Otras	2.308	20
	78.826	38.045
Intereses diferidos por cobro aplazado	268	799
	79.094	38.844

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

Memoria de Cuentas Anuales

(13) Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2005 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			Saldos al 31.12.2005
	Saldos al 31.12.2004	Dotaciones	Excesos	
Provisión para responsabilidades	30.976	4.086	(17.675)	17.387
Otras provisiones	1.350	-	(311)	1.039
Total	32.326	4.086	(17.986)	18.426

(nota 22)

Provisión para responsabilidades incluye al 31 de diciembre de 2005 el saldo correspondiente 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.

El exceso de provisiones para responsabilidades incluye 8.975.899 euros correspondientes a la mejor estimación del importe a pagar por las actas elevadas por las autoridades fiscales de la inspección del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 1987 a 1990, cuyo importe definitivo ha ascendido a 10.056.501 euros (véase nota 22)

(14) Acreedores a Largo Plazo por transferencias recibidas

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				Saldos al 31.12.2005
	Saldo al 31.12.2004	Importes concedidos	Importes ejecutados	Trasposos	
Programa Regional de					
Espacios Públicos	7.354	5.201	(1.666)	-	10.889
Parque del Alamillo	69	2.100	(2.100)	-	69
El Salvador	2.854	-	(481)	-	2.373
Casco Histórico de Cádiz	6.374	2.380	(31.420)	22.666	-
Construcción de apeaderos	5.439	2.105	(1.872)	-	5.672
Parque Público de Viviendas	4.237	(1.678)	-	-	2.559
Adecuación ascensores del					
Parque Público de					
Viviendas	5.703	-	(625)	-	5.078
Barriadas de Almería	4.279	1.256	(10.581)	5.046	-
Barriadas de Sevilla	168	-	(50)	-	118
Áreas de rehabilitación					
concertada	29.566	54.905	(19.294)	(27.712)	37.465
Rehabilitación singular	-	25.000	(231)	-	24.769
Sanlúcar de Barrameda	-	663	(663)	-	-
Granada Almanjayar	199	2.755	(1.249)	-	1.705
Otros	2.399	4.416	(1.532)	-	5.283
	68.641	99.103	(71.764)	-	95.980

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

Memoria de Cuentas Anuales

Los importes concedidos y aplicaciones del ejercicio 2005 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.
- 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 ciertos bloques de viviendas, encomendadas por la Comunidad Autónoma.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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 2005 es como sigue:

Entidad Financiera	Tipo de préstamo	Miles de Euros	
		Saldo dispuesto	
		Largo plazo	Corto plazo
Diversas	Préstamos hipotecarios (*)	19.405	10.980
Intereses devengados pendientes de vencimiento		-	9
		<u>19.405</u>	<u>10.989</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 2005 la Empresa Pública tiene concedidas líneas de crédito por un límite total de 24.040.484 euros. Al 31 de Diciembre de 2005, la empresa no tenía dispuesta cantidad alguna.

(16) Otros Acreedores a Largo Plazo

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Retenciones a contratistas	7.327	7.126
Depósitos	1.534	25
	<u>8.861</u>	<u>7.151</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Junta de Andalucía		
Clientes	7.566	10.581
Deudores	-	6.130
Deudores por actuaciones pendientes de cobro	<u>94.293</u>	<u>33.582</u>
	101.859	50.293
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	203	211
Juntas de compensación	<u>5.492</u>	<u>5.037</u>
	<u>107.554</u>	<u>55.541</u>
	(nota 9)	(nota 9)

Junta de Andalucía, deudora por actuaciones 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 (véase nota 14).

El detalle de los saldos acreedores a corto plazo con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Junta de Andalucía	5.911	-
Empresas Asociadas	19	-
Juntas de Compensación	<u>6.418</u>	<u>7.167</u>
Derramas de Juntas de Compensación	<u>12.348</u>	<u>7.167</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2005 y 2004 por la Empresa Pública con las Juntas de Compensación en las que participa es el siguiente:

	Miles de Euros	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Facturaciones de obras a Juntas de Compensación	<u>6.689</u>	<u>4.285</u>
Derramas de Juntas de Compensación	<u>15.646</u>	<u>9.075</u>

(18) Acreeedores Comerciales

Su detalle al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Anticipos de clientes	54.889	17.230
Proveedores	19.326	18.531
Acreeedores por prestación de servicios	2.777	3.915
Efectos a pagar	<u>11.864</u>	<u>18.097</u>
	<u>88.856</u>	<u>57.773</u>

Anticipos de clientes incluyen 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 2005 y 2004 es como sigue:

	Miles de Euros	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Administraciones Públicas	3.756	3.875
Otras deudas	8.538	5.106
Fianzas y depósitos recibidos	<u>1.249</u>	<u>1.513</u>
	<u>13.543</u>	<u>10.494</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Hacienda Pública, acreedora		
Por IVA	2.517	2.798
Retenciones	468	420
Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	24	30
Impuesto sobre Actividades Económicas	306	248
Seguridad Social	438	376
Otros conceptos	3	3
	<u>3.756</u>	<u>3.875</u>

(20) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2005 y 2004 correspondiente a la actividad ordinaria de la Empresa Pública, por actividades, es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Ventas de suelos urbanizados	43.312	64.055
Ventas de viviendas y locales	67.075	23.928
Repercusiones de costes a Juntas de Compensación	6.690	4.285
Gestión delegada	38.817	54.132
Subvenciones al promotor	-	169
Arrendamientos y cánones	7.368	8.132
	<u>163.262</u>	<u>154.701</u>

La Empresa Pública realiza su actividad, fundamentalmente, en Andalucía. Durante el ejercicio 2005 la Empresa Pública no ha realizado ventas en moneda extranjera.

(21) Gastos de Personal

Su detalle correspondiente al ejercicio 2005 y 2004 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2005	31.12.2004
Sueldos, salarios y asimilados	11.549	10.736
Cargas sociales	2.782	2.596
	<u>14.331</u>	<u>13.332</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

El número medio de empleados durante 2005 y 2004 distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número medio de empleados</u>	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Directivos y mandos	99	84
Titulados superiores	90	88
Titulados medios	99	90
Otros	210	164
	<u>498</u>	<u>426</u>

(22) Pérdidas y Gastos y Beneficios e Ingresos Extraordinarios

Su detalle correspondiente a los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado material	1.207	(10.283)
Pérdidas procedentes del inmovilizado material e inmaterial	1.081	33
Gastos extraordinarios		
Dotaciones a la provisión para responsabilidades	4.086	6.431
Gastos por el acta de inspección del IS en los ejercicios 1987 a 1990	1.080	
Indemnizaciones expropiaciones	649	515
Otros conceptos	222	196
	<u>6.037</u>	<u>7.142</u>
Gastos y pérdidas de otros ejercicios		
Otros conceptos	111	215
	<u>111</u>	<u>215</u>
	<u>8.436</u>	<u>(2.893)</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Ingresos extraordinarios		
Excesos de provisiones para responsabilidades (*)	9.010	9.065
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	3.643	-
Otros conceptos	168	389
	<u>12.821</u>	<u>9.454</u>
	<u>21.797</u>	<u>9.454</u>

(\*) En gastos extraordinarios se ha incluido únicamente el defecto de provisión para riesgos y gastos que se había dotado para sufragar los gastos de la inspección del IS de los ejercicios 1987 a 1990 por importe de 8.976 miles de euros, ascendiendo el total del acta a un importe de 10.056 miles de euros (véase nota 12).

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

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

Memoria de Cuentas Anuales

En el ejercicio 2005 se ha devengado un importe de 140.074 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 2005 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:

	Miles de Euros
Resultado del ejercicio antes de impuestos y base contable y fiscal del impuesto	13.204
Cuota al 35%	4.621
Bonificación 99% (art. 32 Ley 43/1995)	(4.575)
Retenciones y pagos a cuenta	(22)
Impuestos sobre Sociedades a pagar (nota 19)	24

El gasto del ejercicio 2005 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	Miles de Euros
Base contable por 35%	4.621
Bonificación 99%	4.575
	46

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 2002 (y el Impuesto sobre Sociedades abierto a inspección desde el ejercicio 2001). Los Administradores de la Empresa Pública no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(25) Comunidades de Bienes

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

Memoria de Cuentas Anuales

Como se menciona en las notas 2(c) y 4(c), al 31 de diciembre de 2005 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 2005 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:

	Miles de Euros
Activo	
Inmovilizado	4.345
Activo circulante	1.073
Total activo	5.418
Pasivo	
Reservas	126
Acreedores a largo plazo	10
Acreedores a corto plazo	211
Total pasivo	347
Eliminación de la inversión financiera en EPSA	4.868
	5.215
Gastos de explotación	811
Ingresos de explotación	1.014
Beneficios del ejercicio	203

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

Memoria de Cuentas Anuales

La Empresa Pública ha registrado en el ejercicio 2005 un importe de 203.054 euros como ingresos financieros correspondiente al beneficio obtenido por la Comunidad de Bienes en el mencionado ejercicio.

(26) Garantías Comprometidas con Terceros y Otros Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2005 la Empresa Pública tiene constituidos avales ante organismos y entidades públicas por un importe total de 14.991.860 euros, fundamentalmente en garantía de ejecución de obras, recursos presentados y otros conceptos.

(27) Otra Información

La empresa auditora de las cuentas anuales ha facturado a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005, en concepto de honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría, un total de 29.005 euros, excluidos impuestos.

El importe indicado en el párrafo anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría del ejercicio 2005, con independencia del momento de su facturación.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(28) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación de los ejercicios 2005 y 2004 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2005	2004
<u>Orígenes</u>		
Recursos originados en las operaciones	13.355	16.694
Aportaciones al Fondo Social	41.925	77.768
Ingresos a distribuir en varios ejercicios,		
Por intereses diferidos	44	42
Por subvenciones	44.424	13.906
Deudas a largo plazo		
Acreedores por actuaciones de gestión delegada	99.103	81.037
De entidades de crédito	10.743	-
Otros acreedores	1.710	1.687
Traspaso de inmovilizaciones materiales al activo circulante	39.568	19.095
Bajas de inmovilizaciones materiales y financieras	1.605	2
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	6.227	-
	<u>258.704</u>	<u>210.231</u>
<u>Aplicaciones</u>		
Reducciones del Fondo Social	31.801	3.000
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	151	133
Inmovilizaciones materiales, netas de provisiones	15.263	70.649
Inmovilizaciones financieras	44	75
Traspasos de existencias a inmovilizaciones materiales	17.348	18.390
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	-	4.122
Provisión para riesgos y gastos	8.976	-
Deudas a largo plazo		
Acreedores por actuaciones de gestión delegada	71.764	41.630
De entidades de crédito	-	19.701
Con entidades vinculadas	-	3.375
	<u>145.347</u>	<u>161.075</u>
Aumento del capital circulante	<u>113.357</u>	<u>49.156</u>
	<u>258.704</u>	<u>210.231</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

Las variaciones producidas en el capital circulante son las siguientes:

	Miles de Euros			
	2005		2004	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	57.271	-	34.886	-
Deudores	51.010	-	15.964	-
Acreeedores a corto plazo	-	34.682	-	21.188
Inversiones financieras temporales	1.081	-	-	182
Tesorería	38.634	-	19.608	-
Ajustes por periodificación	43	-	68	-
	148.039	34.682	70.526	21.370
Variación del capital circulante	-	113.357	-	49.156
	<u>148.039</u>	<u>148.039</u>	<u>70.526</u>	<u>70.526</u>

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

	Miles de Euros	
	2005	2004
Beneficios del ejercicio	13.158	20.036
<u>Aumentos</u>		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones del inmovilizado	8.292	9.578
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	1.081	6
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial	-	26
Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos	4.086	6.648
<u>Disminuciones</u>		
Excesos de provisiones del inmovilizado	(34)	(10.283)
Ingresos de intereses diferidos por cobros aplazados	(575)	(252)
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(9.010)	(9.065)
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	(3.643)	-
Total recursos originados en las operaciones	<u>13.355</u>	<u>16.694</u>

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

Detalle de préstamos hipotecarios al  
31 de diciembre de 2005

(Expresado en euros)

<u>Concepto</u>	<u>Entidad financiera</u>	<u>Denominación operación o viviendas</u>	<u>Fecha formalización</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Importe original</u>	<u>Importe dispuesto</u>	<u>Saldo vivo</u>	<u>Vencimiento a largo</u>	<u>Vecimiento a corto</u>	<u>Subrogado acumulado</u>
Préstamo hipotecario	BBVA	ALAMEDA-26	10/07/2003	10/07/2026	Variable	1.017.938	724.385	724.385	0	724.385	0
Préstamo hipotecario	BBVA	ALMANJAYAR-48	19/04/2004	19/04/2027	Variable	2.792.024	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	BAEZA 15	27/10/1995	27/10/2013	Variable	460.129	444.283	0	0	0	444.283
Préstamo hipotecario	BBVA	BAILEN-64	03/10/2003	03/10/2026	Variable	3.012.800	2.024.602	2.024.602	0	2.024.602	0
Préstamo hipotecario	BBVA	BARBATE-52	12/07/2004	12/07/2032	Variable	2.023.379	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	BENAMEJI-24	10/07/2003	10/07/2026	Variable	996.462	829.346	0	0	0	878.820
Préstamo hipotecario	BBVA	CA-MATADERO 102	03/10/2003	03/10/2031	Variable	4.187.900	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	DOS HERMANAS-92	07/12/2005	07/12/2028	Variable	6.447.305	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	ECIJA-57	16/10/2003	16/10/2026	Variable	2.737.600	2.125.767	2.125.767	0	2.125.767	0
Préstamo hipotecario	BBVA	FUENTE VAQUEROS-12	27/12/2005	27/12/2028	Variable	769.344	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	HUERCAL ALM 49	24/03/1998	24/03/2026	Variable	1.518.054	1.496.548	11.090	0	11.090	1.485.458
Préstamo hipotecario	BBVA	HUERCAL OVERA 24	22/06/1994	22/06/2012	Variable	887.094	887.094	0	0	0	887.094
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	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	PINOS PUENTE-10	27/12/2005	27/12/2028	Variable	435.858	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	PRIEGO DE COR39	16/02/1995	16/02/2018	Variable	1.094.443	1.085.437	7.642	0	7.642	1.077.794
Préstamo hipotecario	BBVA	RONDA-MONTECORTO-10	02/06/2005	02/06/2028	Variable	400.837	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	ROQUETAS MAR 65	09/12/2004	09/12/2027	Variable	3.384.585	52.000	52.000	0	52.000	0
Préstamo hipotecario	BBVA	SANLUCAR BDA 49	22/06/1994	22/06/2012	Variable	1.321.806	1.321.806	0	0	0	1.321.806

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

Detalle de préstamos hipotecarios al  
31 de diciembre de 2005

(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	SANTA OLALLA CALA-26	28/07/2005	28/07/2028	Variable	1.102.895	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	SANTISTEBAN 37	10/02/1999	12/02/2027	Variable	1.185.076	1.055.982	79.582	0	79.582	976.401
Préstamo hipotecario	BBVA	TORREDELCAMPO50	06/04/2005	06/04/2028	Variable	1.767.185	1.315.705	229.427	229.427	0	1.086.278
Préstamo hipotecario	BBVA	UBEDA-63	17/03/2004	17/03/2027	Variable	3.590.697	1.754.055	1.754.055	1.754.055	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	VILLARRASA-12	17/03/2004	17/03/2027	Variable	479.458	307.711	0	0	0	319.954
Préstamo hipotecario	BBVA	ZALAMEA REAL - 18	28/07/2005	28/07/2028	Variable	759.383	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	AGUILAR FTRA. C.CRESPO	22/04/2005	22/04/2028	Variable	325.730	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	AGUILAR FTRA. C/OVEJAS	31/03/2004	31/03/2027	Variable	276.014	94.901	94.901	94.901	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	ALONSO TELLO-8	25/01/2005	25/01/2028	Variable	159.551	135.618	135.618	135.618	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	ANTEQUERA 84	20/05/2002	20/05/2025	Variable	3.631.566	3.631.566	99.253	0	99.253	3.532.313
Préstamo hipotecario	BSCH	CUESTA MARAÑAS - 6	22/04/2005	22/04/2033	Variable	157.996	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	HINOJOSA DUQUE- 13	22/04/2005	22/04/2028	Variable	531.513	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	LAVADERO MANCHEGA-6	21/12/2005	21/12/1933	Variable	198.757	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	LINARES 64	1/12/1997	1/12/2025	Variable	2.239.251	2.239.251	1.548	0	1.548	2.237.703
Préstamo hipotecario	BSCH	LUCENA 63	19/02/1998	19/02/2026	Variable	1.965.310	1.913.226	0	0	0	1.914.920
Préstamo hipotecario	BSCH	PALMA DEL RIO-16	26/03/2004	26/03/2027	Variable	628.445	628.445	116.472	116.472	0	511.973
Préstamo hipotecario	BSCH	POLIG AEROPUERTO-100	29/07/2005	29/07/2028	Variable	6.927.384	0	0	0	0	0

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

Detalle de préstamos hipotecarios al  
31 de diciembre de 2005

(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	BSCH	SAN BERNARDO-14	21/12/2005	21/12/2028	Variable	760.157	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	TARIFA 48	20/05/2002	20/05/2025	Variable	1.927.503	1.927.503	35.557	0	35.557	1.891.946
Préstamo hipotecario	BSCH	URRACAL-9	21/12/2005	21/12/2028	Variable	422.010	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	ALCALA GAZULE- 24	25/05/2005	25/05/2028	Variable	1.376.519	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	ALCALA GAZULES-7	25/10/2005	25/10/1933	Variable	255.193	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	BENALUP-CASAS VIEJAS35	05/05/2005	05/05/2028	Variable	1.621.213	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	CASA LA CORTE - 6	05/05/2005	05/05/2033	Variable	261.416	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	CERRO DEL MORO-58	22/04/2004	22/04/2032	Variable	2.602.572	685.777	685.777	685.777	0	0
Préstamo hipotecario	Caixa Catalunya	OBISPO URQUINAONA-CA	26/07/2005	26/07/2033	Variable	1.166.233	205.722	205.722	205.722	0	0
Préstamo hipotecario	Caja Madrid	EL EJIDO-48	24/09/2003	24/09/2026	Variable	3.092.218	2.602.101	2.602.101	0	2.602.101	0
Préstamo hipotecario	Caja Sur	LUCENA 74	29/11/2002	29/11/2025	Variable	3.811.703	3.811.703	64.795	0	64.795	3.746.908
Préstamo hipotecario	Caja Sur	SANTISTEBAN PUERTO-6	01/07/2005	01/07/2033	Variable	141.309	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Caja Sur	VILLAHARTA-10	20/07/2004	20/07/2027	Variable	444.430	328.127	0	0	0	444.431
Préstamo hipotecario	Caja Sur	VILLANUEVA CORDOBA	05/07/2002	05/07/2025	Variable	1.215.518	1.215.518	0	0	0	1.215.518
Préstamo hipotecario	El Monte	AL-RETAMAR 35	6/03/1995	6/03/2013	Variable	1.516.413	1.490.635	16.465	0	16.465	1.474.170
Préstamo hipotecario	El Monte	BDA. CARDEÑAS-106	20/12/2005	20/12/2028	Variable	4.248.539	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	JAEN 190	11/04/2005	11/04/2028	Variable	11.912.994	0	0	0	0	0

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

Detalle de préstamos hipotecarios al  
31 de diciembre de 2005

(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	El Monte	JA-RP2-104	13/05/1998	13/05/2026	Variable	3.651.840	3.539.134	444.160	0	444.160	3.094.974
Préstamo hipotecario	El Monte	PAYMOGO 14	12/03/2003	12/03/2026	Variable	550.164	550.164	0	0	0	550.164
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE CALLE LARGA-9	20/12/2005	20/12/1933	Variable	403.036	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE- Mª LA MIEL-5	09/03/2005	09/03/2033	Variable	180.733	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE-RONDA BELEN-3	09/12/2004	09/12/2032	Variable	143.735	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	STA.OLALLA CALA 26	12/03/2003	12/03/2026	Variable	1.021.049	867.891	0	0	0	981.802
Préstamo hipotecario	El Monte	VILLALBA DEL ALCOR-26	12/03/2003	12/03/2026	Variable	1.019.252	560.994	560.994	0	560.994	0
Préstamo hipotecario	El Monte	VNVA. DE LAS CRUCES-18	22/07/2003	22/07/2026	Variable	707.253	636.246	636.246	0	636.246	0
Préstamo hipotecario	La Caixa	NAVAS DE SAN JUAN-25	20/07/2004	20/07/2032	Variable	588.998	60.000	60.000	60.000	0	0
Préstamo hipotecario	La Caixa	SILES-20	06/10/2004	06/10/2032	Variable	466.291	188.182	188.182	188.182	0	0
Préstamo hipotecario	La General	CAZORLA-48	21/03/2005	21/03/2028	Variable	2.949.590	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La General	JAEN-34	01/07/2004	01/07/2027	Variable	2.193.410	1.831.497	1.831.497	1.831.497	0	0
Préstamo hipotecario	La General	MENGIBAR 56	20/07/1998	20/07/2026	Variable	1.528.073	1.422.460	120.569	0	120.569	1.301.891
Préstamo hipotecario	La General	MOCLIN-PTO.LOPE-24	23/11/2004	23/11/2032	Variable	1.167.360	750.963	750.963	750.963	0	0
Préstamo hipotecario	La General	PIÑAR-20	21/03/2005	21/03/2028	Variable	732.740	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La General	QUENTAR 16	12/06/2002	12/06/2025	Variable	648.970	648.970	638.666	0	638.666	10.304
Préstamo hipotecario	Unicaja	ALMACHAR-20	03/04/2003	03/04/2026	Variable	753.100	332.358	332.358	0	332.358	0

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

Detalle de préstamos hipotecarios al  
31 de diciembre de 2005

(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	ALMARGEN UR-2 - 20	03/06/2005	03/06/2028	Variable	847.760	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	ANTEQUERA-CARTAOJAL	12/11/2003	12/11/2026	Variable	392.070	6	6	0	6	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	ARJONA-10	03/12/2004	03/12/2032	Variable	231.533	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	BAÑOS DE LA ENCINA-8	03/12/2004	03/12/2032	Variable	188.472	160.201	160.201	160.201	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	C/TENIENTE ANDUJAR-12	16/11/2005	16/11/2028	Variable	424.861	0	0	0	0	0
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	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	CA-ASTILLEROS-65	12/11/2003	12/11/2031	Variable	3.001.590	3.001.590	2.947.565	2.947.565	0	54.025
Préstamo hipotecario	Unicaja	CADIZ ASTILLEROS 93	10/12/2002	10/12/1930	Variable	3.568.734	3.568.734	3.456.429	3.456.429	0	112.305
Préstamo hipotecario	Unicaja	CERRO DEL MORO-59	21/02/2002	21/02/2030	Variable	1.900.566	1.900.566	1.842.782	1.842.792	0	57.784
Préstamo hipotecario	Unicaja	COLMENAR-CORTES-10	19/11/2004	19/11/2027	Variable	386.790	6	6	6	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	CORTES DE LA FTRA.-18	19/11/2004	19/11/2027	Variable	616.981	524.434	524.434	524.434	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	FIÑANA-22	03/12/2004	03/12/2027	Variable	971.177	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	FUENTE DE PIEDRA-18	19/11/2004	19/11/2027	Variable	707.346	453.404	453.404	453.404	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	GADOR 30	18/04/1996	18/04/2019	Variable	924.724	912.718	12.224	0	12.224	900.494
Préstamo hipotecario	Unicaja	HUERCA-OVERA 22	23/12/1998	23/12/2026	Variable	713.316	713.316	0	0	0	713.316
Préstamo hipotecario	Unicaja	PIZARRA-ZALEA-18	03/04/2003	03/04/2026	Variable	707.346	350.331	350.331	0	350.331	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	RETAMAR 56	23/12/1998	23/12/2026	Variable	1.982.055	1.982.055	136.608	136.608	0	1.845.446

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

Detalle de préstamos hipotecarios al  
31 de diciembre de 2005

(Expresado en euros)

<u>Concepto</u>	<u>Entidad financiera</u>	<u>Denominación operación o viviendas</u>	<u>Fecha formalización</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Tipo de interés</u>	<u>Importe original</u>	<u>Importe dispuesto</u>	<u>Saldo vivo</u>	<u>Vencimiento a largo</u>	<u>Vecimiento a corto</u>	<u>Subrogado acumulado</u>
Préstamo hipotecario	Unicaja	RONDA-72	03/04/2003	03/04/2026	Variable	3.092.839	3.063.852	57.751	0	57.751	3.006.101
Préstamo hipotecario	Unicaja	ROQUETAS MAR 39	9/02/1999	9/02/2027	Variable	1.331.249	1.315.488	17.579	0	17.579	1.297.908
Préstamo hipotecario	Unicaja	SEDELLA-10	05/06/2003	05/06/2026	Variable	397.202	6	6	0	6	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	TABERNAS-12	12/02/2004	12/02/2027	Variable	470.896	105.490	105.490	105.490	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	VERA - 53	03/06/2005	03/06/2033	Variable	2.479.200	6	6	6	0	0
Otros menores									51.133	-35.346	
									<b>19.404.596</b>	<b>10.980.332</b>	