

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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, disponiendo de patrimonio propio y administración autónoma, quedando adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, hasta el ejercicio 2008 en que se adscribe a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.3 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, así como con la estructura orgánica de la citada Consejería establecida por Decreto 239/2008, de 13 de mayo de 2008.

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.



[Handwritten signature]

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

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 Vivienda y Ordenación del Territorio.
- 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 Vivienda y Ordenación del Territorio.
- m) La enajenación por cualquier título de todas o algunas de las facultades dominicales sobre cualquiera de los elementos de su propio patrimonio.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

En virtud de los Acuerdos del Consejo de Gobierno de fecha 10 de octubre de 2006 (en adelante Acuerdos de 10/10/2006), de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se cedió a EPSA la titularidad de 5.480 viviendas en régimen de arrendamiento que han sido entregadas en el ejercicio 2008.

Adicionalmente, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía cedió a EPSA la titularidad de determinado patrimonio inmobiliario de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, constituido por 1.270 viviendas en régimen de arrendamiento, 968 viviendas en acceso diferido, junto con determinados suelos y 84 locales comerciales en arrendamiento, así como los derechos de cobro de 3.793 viviendas y 168 locales comerciales en régimen de compraventa aplazada, en virtud de los Acuerdos del Consejo de Gobierno de fecha 12 de febrero de 2008 (en adelante Acuerdos de 12/2/2008).

De acuerdo con las actas de entrega formalizadas, EPSA ha registrado en el ejercicio 2008 la cesión de los Acuerdos de 10/10/2006 y de 12/2/2008, lo que ha supuesto un incremento del fondo social de 99.153 miles de euros (nota 15), de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>Miles de Euros</u>
Activos Corrientes	
Existencias	
Comerciales (nota 12)	189.317
Deterioro del valor de las existencias (nota 12)	<u>(129.147)</u>
	60.170
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	
Deudores (nota 13)	<u>38.983</u>
	<u>38.983</u>
Aportación al fondo social (nota 15)	<u><u>99.153</u></u>



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se formulan a partir de los registros contables de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Las cuentas anuales del ejercicio 2008 son las primeras que la Entidad Pública prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta apartado Primero del citado Real Decreto, se han considerado las cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 30 "Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incluye el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007 aprobadas por el Consejo de Administración de fecha 30 de Junio de 2008, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición y por tanto de elaboración del balance de apertura.

Según lo mencionado en la nota 30 y lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1514/2007, la Empresa Pública ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales del balance de apertura conforme a los principios y normas vigentes al 31 de diciembre de 2007, salvo los instrumentos financieros, que se valoran por su valor razonable.

(b) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en miles de euros, redondeadas al millar más cercano, que es la moneda funcional y de presentación de la Empresa Pública.

(c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse notas 6, 7, 9, 12 y 13)
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales e inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.a., 4.b.iii) y 4.c))
- El cálculo de provisiones (véanse notas 12 y 17)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2008, contempla el traspaso del beneficio obtenido en el ejercicio 2008 a reservas voluntarias.

(4) Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Entidad Pública en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

(a) Inmovilizaciones intangibles

El inmovilizado intangible, que corresponde exclusivamente 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 y 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

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias. La capitalización del coste de producción se realiza a través del epígrafe "Trabajos efectuados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El inmovilizado material se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

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 puede 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 en caso de ser destinado a fines sociales, el valor neto contable de este inmovilizado 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 plazo determinado, generalmente 75 años, periodo durante el cual el superficiario puede optar por su compra a precio determinado, se encuentra contabilizado al valor de aportación.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Empresa determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación del método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

	<u>Años</u>
Construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	10
Equipos para procesos de información	5

La Entidad Pública revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

(iii) Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

(iv) Capitalización de gastos financieros

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros devengados antes de su puesta en funcionamiento y que han sido girados por el proveedor, o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

(v) Deterioro del valor de los activos

La Empresa evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado d.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(c) Inversiones Inmobiliarias

La Empresa clasifica en este epígrafe los inmuebles destinados total o parcialmente a obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos de la Entidad Pública, o a su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso, hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejora sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Empresa reconoce y valora las inversiones inmobiliarias siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.

La amortización de los elementos de las inversiones inmobiliarias se realiza en función del método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

	<u>Años</u>
Inmuebles	50

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

La Empresa sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto un potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Empresa Pública evalúa en cada fecha de cierre si existe indicio de que el importe de la pérdida por deterioro de valor, reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido en cuyo caso se efectúan las correcciones oportunas.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado tal deterioro.



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

(e) Arrendamientos

(i) Contabilidad del Arrendador

La Empresa ha cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento.

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

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros, con los mismos criterios. Si no se espera que el arrendatario adquiera la propiedad del terreno al final del plazo de arrendamiento y el edificio cumple las condiciones para clasificarse como arrendamiento financiero, los cobros mínimos del arrendamiento se distribuyen entre ambos componentes en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento.

Arrendamientos operativos

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

Los costes iniciales directos del arrendamiento, se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

(ii) Contabilidad del Arrendatario

La Empresa Pública tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento.

Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Empresa Pública sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento excepto que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.



A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

Las cuotas de arrendamiento contingentes se registran como gasto cuando es probable que se vaya a incurrir en las mismas.

(f) Instrumentos financieros

(i) Transición

Según lo mencionado en la nota 2 y lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1514/2007, la Empresa ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales del balance de apertura conforme a los principios y normas vigentes al 31 de diciembre de 2007, salvo los instrumentos financieros que se valoran a su valor razonable.

(ii) Clasificación y separación de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, préstamos y partidas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, y activos y pasivos financieros valorados a coste. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Empresa se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

(iii) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales, con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distinto de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido cuyo importe venza o se espere recibir en corto plazo y cuyo impacto en caso de actualización de valores no sea significativo, se valoran a su valor nominal.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(iv) Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la empresa directa o indirectamente a través de otras dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder para dirigir las políticas financiera y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Empresa Pública o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Empresa Pública, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que tenga por qué suponer la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Empresa Pública o por otra empresa.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción incurridos, que a lo largo de su vida se minoran por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro, de existir.

(v) Bajas de activos financieros

Según lo dispuesto en la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, la Empresa Pública ha aplicado la política contable de dar de baja activos financieros de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2008. Las bajas de activos financieros reconocidas previamente, se registraron de acuerdo con los principios contables vigentes anteriormente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir los flujos de efectivo de los mismos han vencido o se han transferido, y la Empresa Pública ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

Las transacciones en las que la Empresa Pública retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción, se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

(vi) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento o eventos causantes de la pérdida, tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados y futuros del activo o grupo de activos financieros, y su estimación puede ser hecha con fiabilidad.

La Empresa Pública sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

El cálculo del deterioro de valor en inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido éste como el mayor del valor en uso o valor razonable, menos los costes de venta. En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

En el caso de activos financieros contabilizados a coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor, es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración, según las condiciones contractuales.

Si la Empresa Pública renegocia o modifica los términos de los activos financieros debido a las dificultades financieras del deudor, el deterioro se calcula considerando el tipo de interés efectivo original de los mismos.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación con la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, la reducción efectiva de los mismos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa.



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the bottom right portion of the page.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(vii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, cuyos importes venzan o se esperen recibir en el corto plazo y cuyo impacto en caso de actualización de valores no sea significativo, se valoran a su valor nominal.

(viii) Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de alquileres y de compraventa, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, cuando es significativa, se reconoce como un cobro anticipado, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento.

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de alquiler y compraventa, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, cuando es significativa, se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias, también durante el periodo de arrendamiento.

(ix) Acreedores por actuaciones de gestión delegada

En este epígrafe se recogen los importes concedidos y aplicados por encargos de ejecución encomendados a la Empresa, fundamentalmente por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para llevar a cabo determinadas actuaciones relacionadas con el objeto social de EPSA y a la facturación realizada por el desarrollo de dichas actuaciones.

Como norma general dicho pasivo se va cancelando a medida que la Empresa Pública justifica los gastos o inversiones realizadas en cumplimiento del fin encomendado.

No obstante lo anterior, en lo que respecta a las actuaciones realizadas al amparo de la orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, se encomienda su ejecución a la Empresa Pública (Rehabilitación Singular), las aplicaciones de fondos se registran en el momento de la concesión de la subvención a la Comunidad de Propietarios, y por su importe, reclasificándose dicho saldo a Acreedores Comerciales, tal y como se expresa en la norma de valoración 20.h del Plan General de Contabilidad aplicable a las Entidades Públicas Mercantiles y Entidades de Derecho Público de la Junta de Andalucía. En este sentido y durante el ejercicio 2008 EPSA ha aplicado fondos por importe de 39.739 miles de euros, en base al presupuesto plurianual confirmado por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (véase nota 18).



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(x) Bajas de pasivos financieros

La Empresa da de baja un pasivo financiero, o una parte del mismo, cuando ha cumplido con la obligación implícita de ese pasivo o bien está legalmente dispensada de su responsabilidad fundamental, ya sea en virtud de un proceso judicial o directamente por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Empresa Pública y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Empresa Pública considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Empresa Pública reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

(g) 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 sus valores de aportación y actualizados en 1981 y 1983, de acuerdo con la legislación entonces en vigor.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

- Promociones de viviendas: Incluye, en su caso, el valor de adscripción de las viviendas, locales y plazas de garaje cedidos por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, y la Consejería de Obras Públicas y Transportes, los costes relacionados con la construcción, honorarios del proyecto y dirección de obra. Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de obra en curso, el valor de los solares sobre los que se construye, incluidos sus costes de urbanización. Adicionalmente, en este epígrafe se registran promociones de viviendas de promoción propia destinadas para la venta.

La Empresa Pública incluye en el coste de las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

En los casos en los que el coste de las existencias excede de su valor neto realizable, se registra la correspondiente corrección valorativa. A estos efectos se entiende por valor neto realizable:

- Para las mercaderías y los productos terminados, su precio estimado de venta, menos los costes necesarios para la venta;
- Para productos en curso, el precio estimado de venta de los productos terminados correspondientes, menos los costes estimados para finalizar su producción y los relacionados con su venta;

La corrección valorativa reconocida previamente se revierte contra resultados, si las circunstancias que causaron la rebaja del valor han dejado de existir o cuando existe una clara evidencia de un incremento del valor neto realizable como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas. La reversión de la corrección valorativa tiene como límite el menor del coste y el nuevo valor neto realizable de las existencias.

Las correcciones valorativas y reversiones por deterioro de valor de las existencias se reconocen contra los epígrafes Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación y Aprovisionamientos, según el tipo de existencias.

(h) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

La Empresa presenta en el estado de flujos de efectivo los pagos y cobros procedentes de activos y pasivos financieros de rotación elevada por su importe neto. A estos efectos se considera que el periodo de rotación es elevado cuando el plazo entre la fecha de adquisición y la de vencimiento no supere seis meses.

(i) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados se contabilizan como ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto cuando se obtiene, en su caso, la concesión oficial de las mismas y se han cumplido las condiciones para su concesión, o no existen dudas razonables sobre su recepción.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario, se valoran por el valor razonable del importe concedido. Las de carácter no monetario, por el valor razonable del activo recibido.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

Dentro de este epígrafe se recogen los distintos tipos de subvenciones que se detallan a continuación:

- Subvenciones de capital para la financiación de promociones de viviendas propias en régimen de alquiler, y otras, llevadas a cabo en el marco del Decreto 78/1999, que se imputan a resultados siguiendo el método lineal y durante la vida útil de las inversiones inmobiliarias que financian.
- 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.
- Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables, recibidos de la Junta de Andalucía para financiar actividades que no hayan sido declaradas de interés general mediante una norma jurídica, pero sí formen parte del objeto social de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, se imputan directamente a Fondos Propios.
- Las subvenciones que se conceden para financiar gastos específicos se imputan a ingresos en el ejercicio que se devengan los gastos financiados.

(j) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Empresa Pública tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado, es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

(k) Impuesto sobre beneficios

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.

El gasto o ingreso por el Impuesto sobre Sociedades comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por Impuesto sobre Beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes, o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

(l) Ingresos por ventas

Los ingresos por ventas o bienes de servicio se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir, derivada de los mismos.

Los ingresos ordinarios por la venta de inmuebles se reconocen en el momento en el que los inmuebles se encuentran prácticamente terminados y se ha otorgado la escritura pública de compraventa, excepto en aquellos casos en los que se pueda justificar, atendiendo a las características de la transacción, que la Empresa Pública ha hecho algún acto de puesta a disposición de los mismos al comprador.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

No obstante, la Empresa Pública no reconoce ingresos en aquellos casos en los que exista un compromiso continuo de la misma en los inmuebles vendidos o existan cláusulas contingentes fuera del control de la Empresa Pública o cuando los términos que determinan el pago de los mismos no aportan evidencia suficiente del compromiso del comprador de proceder al desembolso total de las cantidades acordadas, que puedan ser indicativos de que no se ha producido transferencia de los riesgos y beneficios.

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.

(m) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Entidad Pública presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corrientes y no corrientes. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplen los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, o se pretende venderlos o consumirlos, en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Empresa, o se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, o se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Empresa, o se mantienen fundamentalmente para su negociación, o se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o, la Empresa no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo, que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

El ciclo normal de explotación de la Empresa Pública oscila entre 3 y 5 años aproximadamente dependiendo de la línea de actividad de que se trate.

(n) 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.

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, se contabilizan como inmovilizado material, atendiendo a los criterios de valoración indicados anteriormente.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

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.

(o) Negocios conjuntos

Como se menciona en la nota 27, la Empresa Pública participa en un 50% en la Comunidad de Bienes Centro de Empresas Pabellón de Italia. EPSA no ha integrado los Estados Financieros de la mencionada Comunidad en proporción a su participación en la misma, por entender que éstos no tienen un efecto significativo en estas Cuentas Anuales y no contribuirían a la mejor interpretación de estas Cuentas Anuales.

(5) Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

<u>Coste</u>	Miles de euros		
	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Aplicaciones informáticas	1.182	109	1.291
Propiedad Industrial	4	-	4
Total coste	1.186	109	1.295

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros		
	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final
Aplicaciones informáticas	(910)	(138)	(1.048)
Propiedad Industrial	(4)	-	(4)
Total amortización	(914)	(138)	(1.052)



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Total inmovilizado Intangible</u>	Miles de euros	
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Saldo final</u>
Coste	1.186	1.295
Amortizaciones	<u>(914)</u>	<u>(1.052)</u>
Total neto	<u><u>272</u></u>	<u><u>243</u></u>

No se ha producido deterioro alguno del Inmovilizado Intangible de la Empresa durante el ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2008 el coste de los elementos del Inmovilizado Intangible totalmente amortizados asciende a 751 miles de euros.

(6) Inmovilizado Material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en el ejercicio 2008, así como la información de mayor relevancia es la siguiente (en miles de euros):

<u>Coste</u>	Miles de euros				
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminuciones por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	<u>Saldo final</u>
Inmovilizado de cesión	6.131	-	-	-	6.131
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	2.273	-	-	-	2.273
Inmuebles para arrendamiento	977.254	-	(977.254)	-	-
Terrenos y construcciones	7.698	758	-	-	8.456
Instalaciones técnicas y Maquinaria	813	6	-	-	819
Otras Instalaciones	73	3	-	-	76
Mobiliario	1.385	248	-	-	1.633
Elementos de transportes	1	233	-	-	234
Equipos para procesos de información	1.904	180	-	-	2.084
Anticipos e Inmovilizaciones en curso	<u>95.463</u>	<u>46.807</u>	-	<u>(1.560)</u>	<u>140.710</u>
Total coste	<u><u>1.092.995</u></u>	<u><u>48.235</u></u>	<u><u>(977.254)</u></u>	<u><u>(1.560)</u></u>	<u><u>162.416</u></u>



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

Amortizaciones	Miles de euros				
	Saldo inicial	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas	Saldo final
Inmuebles para arrendamiento	(34.469)	-	34.469	-	-
Construcciones	(865)	(170)	-	-	(1.035)
Instalaciones técnicas y Maquinaria	(740)	(55)	-	-	(795)
Otras Instalaciones	(33)	(7)	-	-	(40)
Mobiliario	(692)	(114)	-	-	(806)
Elementos de transporte	(1)	(9)	-	-	(10)
Equipos para procesos de información	(1.685)	(144)	-	-	(1.829)
Total amortización	(38.485)	(499)	34.469	-	(4.515)

Deterioros	Miles de euros					
	Saldo inicial	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Reversiones	Salidas	Saldo final
Inmovilizado de cesión	(2.460)	-	-	-	-	(2.460)
Inmuebles para arrendamiento	(461.588)	-	460.468	1.120	-	-
Total deterioro	(464.048)	-	460.468	1.120	-	(2.460)

Total inmovilizado material	Miles de euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	1.092.995	162.416
Amortizaciones	(38.485)	(4.515)
Deterioros	(464.048)	(2.460)
Total neto	590.462	155.441

Con fecha 1 de enero de 2008, la Empresa procedió a reclasificar los bienes del Parque Público de Viviendas traspasándolos del Inmovilizado Material a Existencias, por considerar que reflejaba mejor la realidad económica de este tipo de bienes, puesto que estas viviendas han sido cedidas por la Junta de Andalucía con destino a su venta, y por tanto se encuentran inmersas dentro del curso ordinario de explotación de la Empresa. El efecto neto del traspaso a Existencias asciende a 442.047 miles de euros (véase nota 12).

Por otro lado, EPSA ha traspasado 40.270 miles de euros de Inmovilizado Material a Inversiones Inmobiliarias por tratarse de promociones de construcción propia cuya finalidad es el arrendamiento, tal y como se establece en el BOICAC 74, Consulta 9 Junio 2008.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

Las altas del ejercicio 2008 en Anticipos e Inmovilizaciones en Curso corresponden a inversiones realizadas durante el ejercicio en promociones de viviendas.

Al 31 de diciembre de 2008 el coste de los bienes totalmente amortizados asciende a 2.696 miles de euros.

La Empresa Pública tiene contratos de seguro, que considera suficientes para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material.

(7) Inversiones Inmobiliarias

Coste	Miles de euros				
	Saldo inicial	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas	Saldo final
Inmuebles para arrendamiento					
Terrenos	-	-	22.040	-	22.040
Construcciones	-	-	21.500	-	21.500
Total coste	-	-	43.540	-	43.540

Amortizaciones	Miles de euros				
	Saldo inicial	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas	Saldo final
Inmuebles para arrendamiento	-	(1.629)	(3.270)	-	(4.899)
Total amortización	-	(1.629)	(3.270)	-	(4.899)

No existe deterioro alguno en este epígrafe a 31.12.2008.

<u>Total Inversiones Inmobiliarias</u>	Miles de euros	
	Saldo inicial	Saldo final
Coste	-	43.540
Amortizaciones	-	(4.899)
Deterioros	-	-
Total neto	-	38.641

Al 31 de diciembre de 2008 no existen elementos de inversiones inmobiliarias que estén afectos a hipoteca alguna.

La Empresa tiene contratos de seguro, que considera suficientes para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.



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

Memoria de Cuentas Anuales

Los gastos que han generado las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2008 ascienden a 191 miles euros y los ingresos que han devengado este tipo de activos en el citado ejercicio fueron de 3.903 miles de euros

(8) Arrendamientos operativos – Arrendador y Arrendatario

Arrendador

Al cierre del ejercicio 2008 la Empresa tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

<u>Arrendamientos operativos Cuotas mínimas</u>	<u>Valor nominal</u>
Menos de un año	12.226
Entre uno y cinco años	41.964
Más de cinco años	91.036
Total	145.226

El detalle de los activos arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo es el siguiente:

	Miles de euros			Valor Neto Contable
	Coste	Amortización Acumulada	Deterioro de valor	
Inversiones Inmobiliarias	43.540	(4.899)	-	38.641
Existencias	1.091.832	-	(574.131)	517.701

Arrendatario

La Empresa Pública tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo, cuyo importe reconocido como gasto del ejercicio asciende a 1.340 miles de euros.



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

Memoria de Cuentas Anuales

Los pagos mínimos futuros y no cancelables por arrendamiento operativo (en miles de euros) son los siguientes:

<u>Arrendamientos operativos Cuotas mínimas</u>	<u>Valor nominal</u>
Menos de un año	1.380
Entre uno y cinco años	5.947
Más de cinco años	28.894
Total	36.221

(9) Inversiones en instrumentos de patrimonio de Empresas del grupo y asociadas

El detalle de las inversiones en Instrumentos de Patrimonio de Empresas del Grupo y Asociadas al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	<u>Porcentaje de participación directa</u>	<u>Miles de euros</u>
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (P.T.A.)	25,35 %	9.834
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	50,00 %	4.500
Otras inversiones		390
		14.724

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>Deterioros acumulados al inicio del ejercicio</u>	<u>Deterioros reconocidos en el ejercicio</u>	<u>Deterioros acumulados al final del ejercicio</u>
<u>Empresas del grupo, multigrupo y asociadas</u>			
Otras inversiones	(264)	(77)	(341)
Total	(264)	(77)	(341)

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.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

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.

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2008, según sus cuentas anuales auditadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	P.T.A.	Centro de Empresas Pabellón de Italia
Capital suscrito	25.918	-
Fondo patrimonial	-	5.403
Socios comuneros por activos aportados	-	4.334
Prima de emisión	1.958	-
Reserva legal	1.555	-
Otras reservas	13.519	2
Resultado del ejercicio 2008	2.042	419
Total fondos propios	44.992	10.158

Los activos financieros contabilizados en este epígrafe del Balance de Situación se clasifican dentro de la categoría "Inversiones en el Patrimonio de Empresas de Grupo, Multigrupo y Asociadas" a efectos de su valoración.

(10) Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe al cierre del ejercicio 2008 corresponde a depósitos y fianzas constituidas a largo plazo, principalmente en relación con los contratos de alquiler de las instalaciones, así como las que se mantienen con ENDESA, S.A. por el suministro eléctrico.

Los activos financieros contabilizados en este epígrafe del Balance de Situación se clasifican dentro de la categoría "Préstamos y Partidas a Cobrar" y se encuentran valoradas a su coste, que es representativo del valor razonable de estos activos.

El vencimiento de las fianzas se produce en el año 2012 y siguientes.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(11) Inversiones financieras a corto plazo

En este epígrafe se incluyen principalmente las fianzas constituidas en los juzgados por el ejercicio del derecho de tanteo por EPSA de viviendas de VPO.

Los activos financieros contabilizados en este epígrafe del Balance de Situación se clasifican dentro de la categoría "Préstamos y Partidas a Cobrar" y se encuentran valoradas a su coste, que es representativo del valor razonable de estos activos.

(12) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

	Miles de Euros				Total
	Edificios	Terrenos y solares	Edificios en construcción	Anticipos	
Coste al 1 de enero de 2008	19.036	324.131	96.584	17.069	456.820
Compras	9.864	83.405	57.654	14.772	165.695
Capitalización de gastos financieros	-	112	2.102	-	2.214
Altas generadas internamente	-	422	-	-	422
Aportaciones no dinerarias (nota 1)	189.317	-	-	-	189.317
Bajas	(28.376)	(39.886)	(26.685)	(15.899)	(110.846)
Trasposos a inmovilizado material	-	-	(1.980)	-	(1.980)
Trasposos de inmovilizado material (ver nota 6)	902.515	-	-	-	902.515
Coste al 31 de diciembre de 2008	1.092.356	368.184	127.675	15.942	1.604.157
Correcciones valorativas por deterioro de valor al 1 de enero de 2008	-	(37.043)	(9.940)	-	(46.983)
Dotaciones	-	(3.296)	(8.542)	-	(11.838)
Reversiones	15.484	898	-	-	16.382
Aportaciones no dinerarias (nota 1)	(129.147)	-	-	-	(129.147)
Trasposos de inmovilizado material (ver nota 6)	(460.468)	-	-	-	(460.468)
Correcciones valorativas por deterioro de valor al 31 de diciembre de 2008	(574.131)	(39.441)	(18.482)	-	(632.054)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2008	518.225	328.743	109.193	15.942	972.103

Al 31 de diciembre de 2008 el coste de las existencias de ciclo corto y largo ascendían a 329.539 y 1.274.618 miles euros, respectivamente. El ciclo normal de explotación de la Empresa Pública oscila entre 3 y 5 años aproximadamente dependiendo de la línea de actividad de que se trate.

Los aprovisionamientos incluyen fundamentalmente certificaciones de obra y honorarios de proyectos, dirección de obras y otros costes incurridos.



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

Memoria de Cuentas Anuales

En Inversiones Inmobiliarias y de Existencias se han registrado gastos directamente imputados a las promociones que desarrolla la Empresa Pública de Suelo y cuyo desglose por epígrafes en la cuenta de resultados es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de euros</u>
	<u>31.12.2008</u>
Servicios exteriores	41.004
Tributos	15.733
Gastos de personal	13.356
Otros Gastos de gestión	2.255
Otros	<u>2.995</u>
	<u>75.343</u>

Al 31 de diciembre de 2008 la Empresa Pública tiene aportado un importe significativo de sus existencias a las distintas Juntas de Compensación en las que participa.

El detalle del deterioro de valor de existencias al 31 de diciembre de 2008 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Por cesión de parcelas	3.501
Por bienes del Parque Público de Viviendas	574.131
Por actuaciones con pérdidas previsibles	18.482
Por parcelas de difícil realización	<u>35.940</u>
	<u>632.054</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 tal cesión no será compensada. Durante 2008 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 2008 el valor de las mismas pendientes de cesión a dicha fecha.

La provisión por gastos incurridos en las actuaciones de gestión delegada recoge el déficit de financiación de los costes incurridos por la Empresa Pública en determinadas actuaciones.



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

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle y movimiento de las provisiones para operaciones de tráfico (provisiones por terminación de obras) durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al inicio del ejercicio	6.759
Dotaciones	1.894
Reversiones	<u>(675)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u><u>7.978</u></u>

(13) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los deudores al 31 de diciembre de 2008 en miles de euros es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Cientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo	3.315
Cientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	88.245
Cientes por Gestión Delegada	11.900
Cientes de dudoso cobro	28.161
Cientes, efectos comerciales a cobrar	1.549
Cientes empresas del grupo y asociadas (nota 21)	139.590
Deudores varios	64.088
Deudores, efectos comerciales a cobrar	4.339
Anticipos y créditos al personal	44
Activos por impuesto corriente (nota 23)	46
Administraciones Públicas (nota 23)	<u>6.454</u>
Correcciones valorativas por deterioro	<u>(28.161)</u>
	<u><u>319.570</u></u>

En el epígrafe de "Deudores varios" se han registrado 38.983.223 euros correspondientes a derechos de cobro relativos a las actas de entrega formalizadas en el ejercicio 2008, por los Acuerdos de 10/10/2006 y de 12/2/2008 a la Empresa (ver nota 1).



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

Memoria de Cuentas Anuales

El movimiento de la corrección valorativa por deterioro durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 1 de enero	25.850
Dotación del ejercicio	3.572
Regularizaciones al Fondo Social	(805)
Reversión del ejercicio	<u>(456)</u>
 Saldo al 31 de diciembre	 <u>28.161</u>

Los activos financieros contabilizados en este epígrafe del Balance de Situación se clasifican dentro de la categoría "Préstamos y partidas a cobrar" a efectos de su valoración y se encuentran valoradas a su coste, que es representativo del valor razonable de estos activos.

(14) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle de este epígrafe a 31.12.2008, es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Cuentas corrientes en entidades financieras	
BBVA	12.193
BSCH	1.983
Unicaja	5.891
CajaSol	3.118
La General	612
La Caixa	1.804
Cajasur	1.853
Caja Madrid	39
Caixa Cataluña	183
Caja Mar	<u>558</u>
	28.234
 Caja	 <u>21</u>
	<u>28.255</u>

No existe ningún límite a la disposición de estos saldos.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(15) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2008 se muestra en el Estado de Cambio en el Patrimonio Neto.

(a) Fondo Social

Durante el ejercicio 2008, se han producido aportaciones al Fondo Social por un total de 128.188.215 euros, siendo las más significativas las siguientes:

- 99.153.053 euros corresponden 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 Acuerdos de 10/10/2006, habiéndose formalizado durante el ejercicio 2008 la cesión de la titularidad de 5.480 viviendas mediante las correspondientes actas de entrega (véase nota 1).
- Este importe contiene asimismo cierto patrimonio inmobiliario de promoción pública cedido por la Comunidad Autónoma de Andalucía y constituido por 1.270 viviendas en régimen de arrendamiento, 968 viviendas en Acceso Diferido, determinados suelos, 84 locales comerciales en arrendamiento, así como los derechos de cobro de 3.793 viviendas y 168 locales comerciales en régimen de Compraventa aplazada, en virtud de los Acuerdos de 12/2/2008 (véase nota 1).
- 18.911.184 euros, corresponden a la aplicación de las transferencias recibidas por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para la adquisición de suelo y para el patrimonio autonómico de suelo.
- Adicionalmente, también se han invertido 8.533.120 euros en la adquisición de suelo para determinados parques metropolitanos, aplicados contra su transferencia correspondiente.

En base al Decreto 210/1999, de 5 de octubre, y al Decreto 258/2002, de 15 de octubre, se cedió a la Empresa Pública la titularidad de determinadas promociones de viviendas, locales y garajes, vinculados o no, propiedad de la Comunidad Autónoma.

Ambos Decretos establecen que, la gestión y contabilización del patrimonio cedido se realizará separada e independientemente del resto del patrimonio de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, a través de cuentas específicas del Fondo Social.

Igualmente establecen que con carácter anual, se deberá proceder a la reducción del Fondo Social por la variación que experimente el activo como consecuencia de la enajenación del Patrimonio de Viviendas de Promoción Pública cedido.

(b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(16) Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos

El detalle al 31 de diciembre de 2008 de este epígrafe, es como sigue:

	Miles de euros
Subvenciones pendientes de aplicación:	
Por inversiones en Áreas de Rehabilitación concertada	72.844
Por inversiones en viviendas de VPA Rappa	2.833
Otras	1.133
	<u>76.810</u>

El movimiento de las subvenciones recibidas, de carácter no reintegrable, es como sigue:

	Miles de euros
Saldo al 1 de enero	62.754
Subvenciones concedidas en el ejercicio	36.667
Trasposos a la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(22.611)</u>
	76.810
Saldo al 31 de diciembre	<u>76.810</u>

(17) Provisiones

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2008 se muestra a continuación:

	Miles de euros			
	Saldos al 31.12.2007	Dotaciones	Reversiones/ Aplicaciones	Saldos al 31.12.2008
Provisión para responsabilidades	37.985	2.858	(4.939)	35.904
Otras provisiones	834	-	(834)	-
Total	<u>38.819</u>	<u>2.858</u>	<u>(5.773)</u>	<u>35.904</u>

Provisión para responsabilidades a 31 de diciembre de 2008 es 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 compromisos y actividades de la misma.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(18) Acreedores a Largo Plazo por actuaciones de gestión delegada

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo al 31.12.2007	Importes concedidos	Importes ejecutados	Trasposos	Saldos al 31.12.2008
Programa Regional de Espacios Públicos	15.474	4.700	(7.359)	-	12.815
Parque del Alamillo	66	4.160	(4.226)	-	-
Construcción de apeaderos	4.672	-	(1.159)	-	3.513
Adecuación ascensores del Parque Público de Viviendas	2.704	-	(2.704)	-	-
Barriadas de Sevilla	73	-	-	-	73
Áreas de rehabilitación concertada	-	84.387	(95.510)	11.123	-
Rehabilitación singular	2.313	42.350	(73.272)	28.609	-
Algeciras - La Piñera	3.797	-	(768)	-	3.029
Patrimonio Autónomo Suelo	-	2.986	(2.986)	-	-
Adquisición de suelo	17.221	-	(17.060)	-	161
Fundación Pablo de Olavide	3.117	-	(2.541)	-	576
Almería/Plaza Constitución	3.548	(1.118)	(1.973)	-	457
Palacio de Justicia Montoro	1.011	-	-	-	1.011
Muelle II de Málaga	-	13.400	(7.452)	-	5.948
Subvenciones Inquilinos-AFAS	-	16.700	(17.001)	301	-
Reurbanización de Barriadas	5.279	5.867	-	-	11.146
Parques Metropolitanos	-	13.599	(11.228)	-	2.371
Otros	11.654	12.668	(15.099)	(294)	8.929
	<u>70.929</u>	<u>199.699</u>	<u>(260.338)</u>	<u>39.739</u>	<u>50.029</u>

Los pasivos financieros contabilizados en este epígrafe se clasifican dentro de la categoría de "Préstamos y partidas a pagar" y se encuentran valorados a su coste, siendo esta valoración representativa de su valor razonable.

Los importes concedidos y aplicaciones del ejercicio 2008 corresponden, respectivamente, a los importes anuales concedidos por la Comunidad Autónoma de Andalucía, para llevar a cabo determinadas actuaciones, relacionadas con el objeto social de EPSA y a la facturación realizada por el desarrollo de dichas actuaciones. Pasamos a describir las diferentes líneas de actividad, que se financian a través de este epígrafe:

- 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.
- 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 este parque, titularidad de la Comunidad Autónoma.



[Handwritten signature]

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

- Barriadas de Sevilla, incluye actividades de rehabilitación urbana en diversas barriadas de dicha ciudad.
- Áreas de rehabilitación concertada, incluye diversas actuaciones de rehabilitación de edificios propiedad de particulares, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.
- Rehabilitación singular incluye las actividades desarrolladas por la empresa en relación con la orden de 9 de agosto de 2005, por la que se establece una línea de actuación para la rehabilitación de edificios residenciales y la mejora de sus dotaciones e instalaciones, y se encomienda su ejecución a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.
- Almanjayar (Granada) se corresponde con actividades de reparación de ciertos bloques de viviendas, encomendadas por la Comunidad Autónoma.
- Algeciras - La Piñera se corresponde con actividades de reurbanización de diversas barriadas de Algeciras.
- Patrimonio Autónomo Suelo, recoge las actuaciones referentes a la política de suelo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Fundación Pablo Olavide, recoge las actuaciones conmemorativas del segundo centenario de la muerte de Pablo Olavide sobre espacios públicos y edificios singulares en los actuales municipios que conformaron en su día las Nuevas Poblaciones del Plan de Colonización de Sierra Morena.
- Barriadas de Almería, incluye actividades de rehabilitación urbana en la barriada de la Chanca en Almería.

Adicionalmente la Empresa presenta traspasos por importe de 39.739 miles de euros al epígrafe de "Clientes Empresas de grupo y asociadas a corto plazo" correspondiente principalmente a la aplicación de transferencias de Rehabilitación Singular y de Áreas de rehabilitación concertada, tal y como se explica en la norma de valoración 4 k.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(19) Deudas a largo plazo

El saldo de las cuentas de los epígrafes "Deudas a largo plazo", recogidos tanto en el pasivo corriente como en el no corriente al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

<u>Categoría a efectos de valoración</u>	<u>Instrumentos financieros a largo plazo (valorados a coste, o a coste amortizado)</u>		<u>Total</u>
	<u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	
Débitos y partidas a pagar	47.000	17.467	64.467
Total	47.000	17.467	64.467

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas a largo plazo" es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014 y siguientes</u>	<u>Total</u>
Deudas con entidades de crédito	5.290	1.377	1.452	1.394	37.487	47.000
Otros pasivos financieros	9.221	5.010	-		3.236	17.467
Total	14.511	6.387	1.452	1.394	40.723	64.467

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

Al 31 de diciembre de 2008 la Empresa Pública tiene concedidas líneas de crédito por un límite total de 42.020.242 euros.

En el Anexo 1 se presenta un detalle de los préstamos hipotecarios.

Otros pasivos financieros incluyen fundamentalmente las retenciones practicadas a contratistas de obras, cuyo valor a 31.12.2008 es representativo de su valor razonable.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(20) Deudas a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente (en miles de euros):

<u>Categoría a efectos de valoración</u>	<u>Instrumentos financieros a corto plazo (valorados a coste o a coste amortizado)</u>		
	<u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>
Débitos y partidas a pagar	40.895	17.513	58.408
Total	40.895	17.513	58.408

Dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" se incluyen 39.820 miles de euros de préstamos hipotecarios y 1.075 miles de euros como pólizas de crédito.

Principalmente los saldos de otros pasivos financieros a corto plazo, corresponden a retenciones por garantías efectuadas a contratistas por importe de 3.894 miles de euros, y fianzas realizadas por clientes de suelo, antes de su adjudicación en oferta pública. En este epígrafe se han registrado 7.711 miles de euros correspondientes a entregas de propietarios de infravivienda, a cuenta de futuros gastos.

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

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

En el Anexo 1 se presenta un detalle de los préstamos hipotecarios.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(21) Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos deudores a corto plazo con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Junta de Andalucía	
Clientes	39.781
Deudores	1.938
Deudores por actuaciones pendientes de cobro	<u>88.315</u>
	130.034
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	210
Juntas de compensación	<u>9.346</u>
	<u>139.590</u>

(nota 13)

Junta de Andalucía, deudora por actuaciones pendientes de cobro, recoge principalmente los importes aprobados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para la ejecución de determinadas actuaciones específicas (véase nota 18).

El detalle de los saldos acreedores a corto plazo con empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Junta de Andalucía	4.798
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	666
Juntas de Compensación	<u>7.474</u>
	<u>12.938</u>

(nota 22)

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2008 por la Empresa Pública con las Juntas de Compensación en las que participa, es el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Facturaciones de obras a Juntas de Compensación	<u>4.500</u>
Derramas de Juntas de Compensación	<u>20.043</u>



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2008 por la Empresa Pública con las distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, es el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Facturaciones de Gestión Delegada	<u>72.287</u>
Ventas de Suelo	<u>17.964</u>
Subvenciones explotación	<u>18.698</u>

(22) Acreedores Comerciales y Otras cuentas a pagar

Su detalle al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Proveedores a corto plazo	72.266
Proveedores empresas de grupo y asociadas a corto plazo (nota 21)	12.938
Acreedores Varios	102.189
Personal	1.486
Pasivo por impuesto corriente (nota 23)	17
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 23)	1.824
Anticipos de clientes	<u>60.220</u>
	<u>250.940</u>

Anticipos de clientes incluyen principalmente cobros realizados, a cuenta de las ventas de suelos, viviendas, locales comerciales y plazas de garaje.

Los pasivos financieros contabilizados en este epígrafe se clasifican dentro de la categoría de "Préstamos y partidas a pagar" a efectos de su valoración. Se encuentran valorados a coste y esta valoración es representativa del valor razonable de los pasivos.



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

(23) Administraciones Públicas y Situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en miles de euros):

Saldos deudores

	<u>31.12.2008</u>
Activo por impuesto corriente (nota 13)	46
Hacienda Pública, deudora por IVA (nota 13)	4.668
Otros conceptos (nota 13)	<u>1.786</u>
	<u><u>6.500</u></u>

Saldos acreedores

	<u>31.12.2008</u>
Pasivos por impuesto diferido	<u>184</u>
Hacienda Pública, acreedora	
Retenciones	844
Pasivo por impuesto corriente	17
Impuesto sobre Actividades Económicas	306
Instituto Nacional de la Seguridad Social	672
Otros conceptos	<u>2</u>
(nota 22)	<u>1.841</u>
	<u><u>2.025</u></u>

La Empresa Pública presenta anualmente declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos a un gravamen del 30% sobre la base imponible. No obstante, la Empresa Pública está acogida al artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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:



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

Memoria de Cuentas Anuales

	<u>Miles de euros</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos y base contable y fiscal del impuesto	<u>5.532</u>
Cuota al 30%	1.660
Bonificación 99% (art. 32 Ley 43/1995)	(1.643)
Retenciones y pagos a cuenta	<u>46</u>
Impuestos sobre Sociedades a cobrar (neto de retenciones y gasto por impuesto)	<u>29</u>

El gasto del ejercicio 2008 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Base contable por 30%	1.660
Bonificación 99%	<u>(1.643)</u>
	<u>17</u>

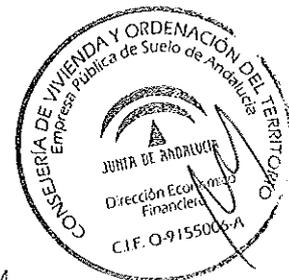
Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A la fecha de formulación de estas cuentas 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 2005 (y el Impuesto sobre Sociedades abierto a inspección desde el ejercicio 2004). Los Administradores de la Empresa Pública no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

(24) Ingresos y gastos

(a) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2008, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

<u>Actividades</u>	<u>Miles de euros</u>
Ventas de suelos urbanizados	42.250
Ventas de viviendas y locales	61.844
Facturación por obras a Juntas de Compensación	4.500
Facturación a Ayuntamientos	22.957
Gestión delegada	84.187
Arrendamientos y cánones	<u>12.900</u>
	<u>228.638</u>



[Handwritten signature]

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Mercados Geográficos</u>	<u>Miles de euros</u>
Almería	15.838
Cádiz	55.970
Córdoba	15.105
Granada	15.282
Huelva	9.467
Jaén	48.565
Málaga	16.864
Sevilla	51.547
	<u>228.638</u>

La Empresa Pública realiza su actividad, fundamentalmente, en Andalucía. Durante el ejercicio 2008 la Empresa Pública no ha realizado ventas en moneda extranjera.

b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

El desglose de este epígrafe es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de euros</u>
Transferencias para cubrir las reparaciones del Parque Público de Viviendas en el seno de las áreas de rehabilitación concertada y reparación integral de barriadas	14.473
Transferencias para la reparación de ascensores del Parque Público de Viviendas	2.552
Subvenciones al Promotor de viviendas de protección oficial en venta y alquiler.	4.303
	<u>21.328</u>

(25) Cargas Sociales e información sobre empleados

Las cargas sociales corresponden íntegramente a Seguridad Social.

El número medio de empleados durante 2008, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número</u>
Consejero	1
Directivos y mandos	142
Titulados superiores	132
Titulados medios	138
Otros	267
	<u>680</u>



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

Memoria de Cuentas Anuales

La distribución por sexos al final del ejercicio del personal y de los Administradores es como sigue:

<u>Categoría profesional</u>	Número	
	Mujeres	Hombres
Consejero	4	8
Directivos y mandos	52	111
Titulados superiores	77	58
Titulados medios	82	64
Otros	221	69
	<u>432</u>	<u>303</u>

(26) Remuneraciones y Saldos con Miembros del Consejo de Administración y personal de Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2008 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de euros				
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos	Planes de Pensiones	Indemnizaciones por cese
Consejo de Administración	75		7	-	-
Alta Dirección	789	5	5	-	-
	<u>864</u>	<u>5</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

No existen anticipos, ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración ni a la alta dirección de Empresa Pública de Suelo de Andalucía al cierre del ejercicio 2008.

Al 31 de diciembre de 2008 la Empresa Pública no mantiene con los miembros del Consejo de Administración saldo alguno por ningún concepto.

La empresa tiene contratada una póliza de seguro de vida con una cobertura de 180.000 euros con respecto a los actuales Administradores. No existe obligación alguna en materia de pensiones o de cualquier otra naturaleza referente a los miembros del consejo de Administración.



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

Memoria de Cuentas Anuales

(27) Comunidades de Bienes

Como se menciona en la nota 4(o), al 31 de diciembre de 2008 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 2008, 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 y una vez realizadas las oportunas homogeneizaciones valorativas, conciliaciones, reclasificaciones y eliminaciones de partidas necesarias:

	Miles de euros
Activo	
Activo No Corriente	4.401
Activo Corriente	910
Total activo	5.311
Pasivo	
Reservas	1
Pasivo No Corriente	18
Pasivo Corriente	216
Total pasivo	235
Eliminación de la inversión financiera en EPSA	4.868
	5.103
Gastos de explotación	843
Ingresos de explotación	1.053
Beneficios del ejercicio	210

La Empresa Pública ha registrado en el ejercicio 2008 un importe de 209.499 euros como ingresos financieros, por el beneficio obtenido por la Comunidad de Bienes en el mencionado ejercicio.

(28) Garantías Comprometidas con Terceros y Otros Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2008 la Empresa Pública tiene constituidos avales ante organismos y entidades públicas por un importe total de 18.588.485,63 euros, fundamentalmente en garantía de ejecución de obras, recursos presentados y otros conceptos.



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

(29) 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 2008, en concepto de honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría, un total de 30.226 euros.

El importe indicado en el párrafo anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría del ejercicio 2008, con independencia del momento de su facturación.

Por otro lado, otras sociedades asociadas a KPMG International han facturado a la Empresa Pública 5.000 euros por otros servicios.

(30) Aspectos derivados de la transición a las Nuevas Normas Contables

Según lo dispuesto en la nota 2, se han considerado las cuentas anuales del ejercicio 2008 como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En esta nota se incluye el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2007, aprobadas por el Consejo de Administración de fecha 30 de Junio de 2008, que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio, junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, que es la fecha de transición y por tanto de elaboración del balance de apertura.

Según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1514/2007, la Empresa Pública ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales del balance de apertura conforme a los principios y normas vigentes al 31 de diciembre de 2007, salvo los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable.

(a) Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias

En los Anexos II y III se incluyen el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias incluidas en las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007.

(b) Conciliación referida al balance de apertura

Las principales variaciones que se han originado de la aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, en el importe de los fondos propios al 1 de enero de 2008, fecha del balance de transición se detallan en el Anexo IV



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

(31) Hechos Posteriores

El único hecho relevante acaecido entre la fecha de cierre de las Cuentas Anuales y su formulación, es el siguiente:

Mediante convenio de colaboración suscrito entre la Empresa Pública de Suelo de Andalucía y la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA) con fecha 8 de mayo de 2006, y posterior adenda de 30 de octubre de 2006, ambas partes acordaron la cesión a la Agencia de terrenos con destino al desarrollo de una actuación de interés autonómico en el área de "Las Aletas" (Bahía de Cádiz).

Culminado el proceso de expropiación de terrenos patrimoniales existentes en el área por parte de EPSA, con fecha 24 de octubre de 2008, EPSA cedió a la Agencia Pública el pleno dominio de los citados terrenos, estableciéndose una contrapartida económica de 17.964.532 Euros, de los que se han hecho efectivo 6.000.000 de euros.

Con posterioridad a la citada operación se han producido diversos hechos relevantes:

- En primer lugar, se ha producido la anulación judicial del Plan Especial de Delimitación de Área de Reserva que, en su momento, fue utilizado como causa expropiandi para el expediente expropiatorio que incorporó los suelos de referencia al Patrimonio Autonómico de Suelo.
- Posteriormente, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, a la que se encuentra adscrita EPSA, autorizó al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía a allanarse en los procedimientos judiciales en curso contra el proceso de expropiación de los suelos.
- El allanamiento se ha presentado, pero no se tienen noticias de que haya resolución sobre el mismo.
- Por otra parte, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, en sesión de 24 de febrero pasado, acordó que, por parte de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se iniciase un nuevo procedimiento expropiatorio de los terrenos de Aletas cuya expropiación anterior hubiese devenido nula con motivo del allanamiento citado.

En esta situación, habrá que acordar con APPA los términos en que podría, en su caso, quedar vigente el convenio suscrito, que podrá rescindirse, o bien reconducirse cuando finalice el nuevo proceso de expropiación, del que se ignoran en estos momentos sus términos.



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008
(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	HUERCAL ALM 49	24-03-1998	24-03-2026	VARIABLE	1.518.054,40	1.496.547,75	10.028,08	10.028,08	-	1.486.319,67
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	JA-RP2-104	13-05-1998	13-05-2026	VARIABLE	3.651.839,70	3.550.377,41	350.307,54	350.307,54	-	3.200.069,87
PTMO. HIPOTECARIO	CAJA GRANADA	MENGIBAR 56	20-07-1998	20-07-2026	VARIABLE	1.528.073,28	1.422.460,39	-	-	(1.771,05)	1.424.231,44
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	RETAMAR 56	23-12-1998	23-12-2026	VARIABLE	1.982.054,79	1.982.054,79	63.299,31	63.299,31	-	1.918.755,48
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	SEDELLA-10	05-06-2003	05-06-2026	VARIABLE	397.202,00	6,00	-	-	-	6,00
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	BAILEN-64	03-10-2003	03-10-2026	VARIABLE	3.012.800,00	2.755.250,16	438.423,86	-	438.423,86	2.316.826,30
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	ECIJA-57	16-10-2003	16-10-2026	VARIABLE	2.737.600,00	2.628.655,07	105.335,62	-	105.335,62	2.523.319,45
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	UBEDA-63	17-03-2004	17-03-2027	VARIABLE	3.590.697,00	3.052.092,45	-	-	(150.311,71)	3.202.404,16
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	ALMANJAYAR-48	19-04-2004	19-04-2027	VARIABLE	2.783.739,08	2.667.286,17	571.541,60	-	571.541,60	2.095.744,57
PTMO. HIPOTECARIO	CAJA GRANADA	JAEN-34	01-07-2004	01-07-2027	VARIABLE	2.193.410,00	2.193.410,00	189.761,42	-	189.761,42	2.003.648,58
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	NAVAS DE SAN JUAN-25	20-07-2004	20-07-2032	VARIABLE	588.998,00	588.998,00	566.411,35	-	566.411,35	22.586,65
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	SILES-20	06-10-2004	06-10-2032	VARIABLE	466.291,33	466.291,33	-	-	-	466.291,33



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CORTES DE LA FTRA.-18	19-11-2004	19-11-2027	VARIABLE	616.981,00	616.981,00	-	-	-	616.981,00
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	ARJONA-10	03-12-2004	03-12-2032	VARIABLE	231.533,23	231.533,23	225.884,13	-	225.884,13	5.649,10
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	FIÑANA-22	03-12-2004	03-12-2027	VARIABLE	971.177,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	ROQUETAS MAR 65	09-12-2004	09-12-2027	VARIABLE	3.384.584,56	3.158.503,65	347.646,44	-	347.646,44	2.810.857,21
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	ALONSO TELLO-8	25-01-2005	25-01-2028	VARIABLE	159.550,69	159.550,69	36.687,71	36.687,71	-	122.862,98
PTMO. HIPOTECARIO	CAJA GRANADA	CAZORLA-48	21-03-2005	21-03-2028	VARIABLE	2.949.590,00	2.928.518,50	723.497,22	-	723.497,22	2.205.021,28
PTMO. HIPOTECARIO	CAJA GRANADA	PIÑAR-20	21-03-2005	21-03-2028	VARIABLE	711.320,00	711.320,00	281.318,76	-	281.318,76	430.001,24
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	JAEN 190	11-04-2005	11-04-2028	VARIABLE	11.912.994,03	11.912.994,03	4.506.460,46	-	4.506.460,46	7.406.533,57
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	HINOJOSA DUQUE-13	22-04-2005	22-04-2028	VARIABLE	531.512,80	531.512,80	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	BENALUP - CASAS VIEJAS 35	05-05-2005	05-05-2028	VARIABLE	1.621.212,97	-	-	-	-	1.621.212,97
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASUR	SANTISTEBAN PUERTO 6	01-07-2005	01-07-2033	VARIABLE	141.908,91	44.385,13	43.989,46	43.989,46	-	395,67



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	ZALAMEA REAL 18	28-07-2005	28-07-2028	VARIABLE	759.382,90	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	SANTA OLALLA CALA - 26	28-07-2005	28-07-2028	VARIABLE	1.102.894,77	937.460,56	-	-	- 122.912,85	1.060.373,41
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	POLIG. AEROPUERTO - 100	29-07-2005	29-07-2028	VARIABLE	6.927.383,00	6.927.384,00	6.876.687,96	-	6.876.687,96	50.696,04
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	C/ TENIENTE ANDUJAR - 12	16-11-2005	16-11-2028	VARIABLE	424.861,00	424.861,00	423.828,91	-	423.828,91	1.032,09
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	DOS HERMANAS - 92	07-12-2005	07-12-2028	VARIABLE	6.447.304,95	4.756.800,85	4.756.800,85	-	4.756.800,85	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	URRACAL - 9	21-12-2005	21-12-2028	VARIABLE	422.010,00	422.010,00	140.670,00	-	140.670,00	281.340,00
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	SAN BERNARDO - 14	21-12-2005	21-12-2028	VARIABLE	760.156,87	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	PINOS PUENTE - 10	27-12-2005	27-12-2028	VARIABLE	433.837,12	375.286,02	288.234,73	-	288.234,73	87.051,29
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	FUENTES VAQUEROS - 12	27-12-2005	27-12-2028	VARIABLE	764.242,96	659.169,37	659.169,37	-	659.169,37	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJAMAR	ULEILA DEL CAMPO	23-02-2006	13-02-2029	VARIABLE	740.478,88	627.770,59	627.770,59	-	627.770,59	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	A. GAZULES C/M TIZON - 6	09-05-2006	09-05-2029	VARIABLE	240.877,42	-	-	-	-	-

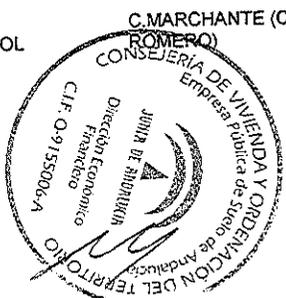


EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASUR	POSADAS – C VALLELLANO – 20	25-07-2006	25-07-2029	VARIABLE	781.736,97	704.344,01	704.344,01	-	704.344,01	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CABRA – UE- 29- 45	26-07-2006	06-07-2029	VARIABLE	2.192.610,17	1.565.150,92	1.565.150,92	-	1.565.150,92	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	PUENTE GENIL - 41	13-09-2006	13-09-2029	VARIABLE	2.113.142,76	1.742.825,06	1.742.825,06	-	1.742.825,06	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CUEVAS DEL BECERRO - 8	16-11-2006	16-11-2034	VARIABLE	378.552,90	321.769,96	84.744,24	-	84.744,24	237.025,72
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	BERJA – LLANO VILCHEZ – 15	16-11-2006	16-11-2034	VARIABLE	817.336,56	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	PERIANA - 17	16-11-2006	16-11-2034	VARIABLE	919.015,00	781.162,75	186.344,75	-	186.344,75	594.818,00
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	ROQUETAS - AGUADULCE	16-11-2006	16-11-2034	VARIABLE	3.320.938,00	890.592,55	890.592,55	890.592,55	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	ANTEQUERA – CARTAOJAL II	13-12-2006	13-12-2034	VARIABLE	545.030,00	463.275,50	463.275,50	463.275,50	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	HUERCAL OVERA	14-12-2006	14-12-2034	VARIABLE	757.750,30	644.087,76	644.087,76	-	644.087,76	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	ALFACAR - 40	14-12-2006	14-12-2034	VARIABLE	2.159.849,66	1.542.194,94	1.542.194,94	-	1.542.194,94	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	C.MARCHANTE (C/I. ROMERO)	29-12-2006	29-12-2034	VARIABLE	73.216,79	73.216,79	73.216,79	-	73.216,79	-



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	MA – TRINIDAD PERCHEL	24-01-2007	24-01-2035	VARIABLE	3.258.863,39	3.108.360,90	654.626,96	-	654.626,96	2.453.733,94
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	VICAR - 66	24-01-2007	24-01-2035	VARIABLE	3.890.888,97	3.890.888,97	2.285.495,54	-	2.285.495,54	1.605.393,43
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	UMBRETE – 26	30-03-2007	30-03-2035	VARIABLE	1.431.600,73	1.431.600,73	828.174,60	-	828.174,60	603.426,13
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	CÁRTAMA - 44	23-05-2007	23-05-2035	VARIABLE	2.981.126,80	2.402.160,57	1.014.443,69	-	1.014.443,69	1.387.716,88
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	HUERCAL OVERA "MENAS" - 14	24-05-2007	24-05-2035	VARIABLE	763.043,68	153.930,00	153.930,00	153.930,00	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	POZOBLANCO "LOS LLANOS" - 54	24-05-2007	24-05-2035	VARIABLE	3.440.390,94	1.298.086,04	1.298.086,04	1.298.086,04	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	ANDÚJAR – MINGUILLOS - 26	24-05-2007	24-05-2035	VARIABLE	1.404.327,34	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASUR	JABLAQUINTO - 25	05-07-2007	05-07-2035	VARIABLE	588.997,50	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	RONDA – MONTECORTO - 10	31-07-2007	31-07-2035	VARIABLE	545.031,20	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJA GRANADA	JIMENA - 5	25-10-2007	25-10-2035	VARIABLE	242.400,00	204.512,89	204.512,89	-	204.512,89	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	LOZA 25	31-10-2007	31-10-2035	VARIABLE	1.620.618,17	1.620.618,17	321.809,33	-	321.809,33	1.298.808,84

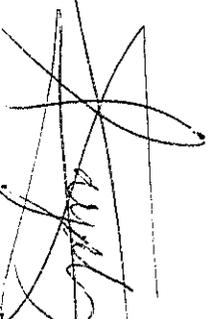


**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CABEZAS RUBIAS - 9	13-12-2007	13-12-2035	VARIABLE	513.676,80	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	LA CORZA - 46	13-12-2007	13-12-2035	VARIABLE	2.854.086,31	1.092.862,99	1.092.862,99	1.092.862,99	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CAMPILLO C/ MÁLAGA, 50, 52 Y 54 - 7	13-12-2007	13-12-2035	VARIABLE	395.400,68	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	SAN SILVESTRE GUZMAN - 7	13-12-2007	13-12-2035	VARIABLE	399.526,40	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CALAÑAS -FABRICA, HARINAS - 22	13-12-2007	13-12-2035	VARIABLE	1.255.654,40	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CALAÑAS - " LA ZARZA" - 11	13-12-2007-	13-12-2035	VARIABLE	-	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CALAÑAS - "PERRUNAL" - 10	13-12-2007	13-12-2035	VARIABLE	-	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	OLULA DEL RÍO - 60	14-12-2007	14-12-2035	VARIABLE	3.546.719,13	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	COLMENAR - CORTES FRONTERA - 10	14-12-2007	14-12-2035	VARIABLE	478.980,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CASARES - PUERTO DE LA CRUZ - 38	19-12-2007	19-12-2035	VARIABLE	2.575.542, 00	-	-	-	-	-




EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento o a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CASARES – PUERTO DE LA CRUZ – 2	19-12-2007	19-12-2035	VARIABLE	158.132,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	ALOSNO – “ ARRABAL PERDIDA” - 12	20-12-2007	20-12-2007	VARIABLE	684.902,40	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	ALOSNO – MANZANA M – 2 - 26	20-12-2007	20-12-2007	VARIABLE	1.483.955,20	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CERRO ANDEVALO – BDA IV CENTEN - 6	20-12-2007	20-12-2007	VARIABLE	342.451, 20	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CAMPILLO C/ C. ESPINA – 14	20-12-2007	20-12-2007	VARIABLE	796.883,92	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	THARSIS – BDA. JAIME MONTANER - 25	20-12-2007	20-12-2007	VARIABLE	1.426.880,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	C/ GUADIANA – SILVESTRE GUZMAN - 10	20-12-2007	20-12-2007	VARIABLE	5701.752,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	MA RINCON VICTORIA - 88	09-04-2008	09-04-2036	VARIABLE	5.234.138,45	2.903.428,94	2.903.428,94	-	2.903.428,94	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	RUTE – SECTOR PPR – 1 - 20	18-04-2008	18-04-2036	VARIABLE	1.367.736,00	1.031.204,56	1.031.204,56	-	1.031.204,56	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	ORIA – MANZANA 1 UE – 1 - 20	03-06-2008	03-06-2036	VARIABLE	1.096.066,60	-	-	-	-	-



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	BAENA C/ CRESPO Y BARBADOS - 13	25-06-2008	25-06-2036	VARIABLE	858.964,00	604.173,80	604.173,80	-	604.173,80	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	TORRES DE ALBANCHEZ - 15	25-06-2008	25-06-2036	VARIABLE	729.945,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	VILLANUEVA DEL ROSARIO - 26	25-06-2008	25-06-2036	VARIABLE	1.809.858,00	807.495,29	807.495,29	-	807.495,29	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	DALIAS 20	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	1.086.618,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	PECHINA -10 RGV	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	700.262,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	PECHINA - 25 REV	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	1.629.274,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	PTO. REAL - CASINES-14 REV	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	792.850,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASUR	VILLANUEVA CO-PIO XII-14 REV	25-07-2008	25-07-2036	VARIABLE	763.043,68	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	MA-C/PARRAS	06-11-2008	06-11-2036	VARIABLE	1.584.120,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	C/ BOTICA - CADIZ	12-11-2008	12-11-2036	VARIABLE	395.591,03	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	OBISPO URQUINAONA - CADIZ	12-11-2008	12-11-2036	VARIABLE	369.639,56	-	-	-	-	-



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	LA GENERAL	LA ZUBIA C/CANARIO - GRANADA	12-11-2008	12-11-2036	VARIABLE	2.236.100,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA GENERAL	PELIGROS – AVDA. JAEN - GRANADA	12-11-2008	12-11-2036	VARIABLE	837.260,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	SE-CAMAS – EL MURO M-14	04-12-2008	04-12-2036	VARIABLE	4.123.602,48	2.999,99	2.999,99	2.999,99	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BEVA	BENAHADUX-14 ALMERIA	19-12-2008	19-12-2036	VARIABLE	799.052,80	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASUR	JA-UBEDA – C/PARTICIONES	29-12-2008	29-12-2036	VARIABLE	258.366,54	-	-	-	-	-
CTA. CRÉDITO	UNICAJA	POLIZA TESORERIA	24-09-1999	24-09-2009	VARIABLE	30.050.605,22	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CERRO DEL MORO-59	21-02-2002	21-02-2030	VARIABLE	1.900.565,52	1.900.565,52	1.681.734,53	1.624.790,46	56.944,07	218.830,99
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CADIZ ASTILLEROS 93	10-12-2002	10-12-2030	VARIABLE	3.568.734,10	3.568.734,10	3.203.579,75	3.094.357,92	109.221,83	365.154,35
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CA-MATADERO 102	03-10-2003	03-10-2031	VARIABLE	4.187.900,00	4.187.900,00	3.970.707,39	3.849.882,99	120.824,40	217.192,61
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CA-ASTILLEROS 54	12-11-2003	12-11-2031	VARIABLE	2.222.269,28	2.222.269,28	2.117.438,86	2.054.619,75	62.819,11	104.830,42
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CA-ASTILLEROS 65	12-11-2003	12-11-2031	VARIABLE	3.001.590,00	3.001.590,00	2.714.269,75	2.626.187,29	88.082,46	287.320,25



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	LOS BARRIOS 72	17-03-2004	17-03-2032	VARIABLE	3.026.877,80	3.026.877,80	2.906.756,96	2.785.681,88	121.075,08	120.120,84
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CERRO DEL MORO 58	22-04-2004	22-04-2032	VARIABLE	2.602.571,64	2.602.571,64	2.475.005,72	2.402.218,14	72.787,58	127.565,92
POLIZA TESORERIA	BBVA	CTA. CREDITO	29-07-2004	29-07-2011	VARIABLE	30.000.000,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	STA. FE – RONDA BELEN 3	09-12-2004	09-12-2032	VARIABLE	143.734,82	143.734,82	141.601,30	138.203,28	3.398,02	2.133,52
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	STA. FE – Mª LA MIEL 5	09-03-2005	09-03-2033	VARIABLE	180.732,63	180.732,63	178.642,52	174.432,04	4.210,48	2.090,11
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	CUESTA MARAÑAS - 6	22-04-2005	22-04-2033	VARIABLE	157.551,73	157.551,73	155.408,19	152.109,58	3.298,61	2.143,54
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CASA LA CORTE - 6	05-05-2005	05-05-2033	VARIABLE	261.416,49	261.416,49	258.376,80	252.948,79	5.428,01	3.039,69
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	VERA - 53	03-06-2005	03-06-2033	VARIABLE	2.479.200,00	2.479.200,00	2.458.728,74	1.978.938,74	479.790,00	20.471,26
PTMO. HIPOTECARIO	CAIXA CATALUNYA	OBISPO ORQUINAONA-CA	26-07-2005	26-07-2033	VARIABLE	1.166.223,00	1.166.223,00	1.156.368,16	1.132.256,45	24.111,71	9.854,84
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	ALCALA GAZULES - 7	25-10-2005	25-10-2033	VARIABLE	255.192,74	255.192,71	254.333,56	249.127,73	5.207,83	857,15



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	STA. FE CALLE LARGA 9	20-12-2005	20-12-2033	VARIABLE	403.036,06	290.439,87	290.439,87	284.563,12	5.876,75	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	LAVADERO MANCHEGA 6	21-12-2005	21-12-2033	VARIABLE	186.963,40	186.963,40	186.963,40	183.180,37	3.783,03	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	C/ SAN ROQUE – SE 17	25-04-2006	25-04-2034	VARIABLE	587.980,12	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	ALGECIRAS-PIÑERA II - 84	16-11-2006	16-11-2034	VARIABLE	5.700.038,00	3.722.922,82	3.722.922,82	3.722.922,82	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	SAMANIEGO, 8 STA. FE-4	14-12-2006	14-12-2034	VARIABLE	149.890,13	127.406,61	127.406,61	127.406,61	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	SAMANIEGO, 19 STA. FE-4	14-12-2006	14-12-2034	VARIABLE	197.319,13	2.999,99	2.999,99	2.999,99	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	CARCEL VIEJA ALFONSO X 4	29-12-2006	29-12-2034	VARIABLE	192.715,25	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	ACEBUCHAL - ALGECIRAS	25-01-2007	25-01-2035	VARIABLE	1.258.690,00	589.935,42	589.935,42	589.935,42	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	BDA. JUAN CARLOS I-ARCOS	25-01-2007	25-01-2035	VARIABLE	1.377.870,00	1.377.870,00	1.377.870,00	1.377.870,00	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	C/ HERRERIA – ARCOS FRA.	30-03-2007	30-03-2035	VARIABLE	233.929,63	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	C/ ELVIRA – ALBAICIN	30-03-2007	30-03-2035	VARIABLE	237.962,22	-	-	-	-	-



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	PRIEGO CORDOBA P-264 - 28	23-05-2007	23-05-2035	VARIABLE	1.946.826,19	1.654.802,26	1.654.802,26	1.654.802,26	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CALDERERIA NUEVA - 8	24-05-2007	24-05-2035	VARIABLE	339.971,51	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CALDERERIA VIEJA - 7	24-05-2007	24-05-2035	VARIABLE	398.113,84	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	LOMA CABRERA - 8	24-05-2007	24-05-2035	VARIABLE	594.291,20	435.437,16	435.437,16	435.437,16	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	P263 LOS ALMENDROS	06-07-2007	06-07-2035	VARIABLE	1.752.227,72	1.215.494,09	1.215.494,09	1.215.494,09	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	CONQUISTADOR ORDOÑO-CO	10-07-2007	10-07-2035	VARIABLE	963.810,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	OBISPO CUBERO-CO	10-07-2007	10-07-2035	VARIABLE	1.431.000,00	1.046.061,00	1.046.061,00	1.046.061,00	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CORIA DEL RÍO 38	31-10-2007	31-10-2035	VARIABLE	1.692.550,27	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	CAMAS - STA. Mª GRACIA 17	21-11-2007	21-11-2035	VARIABLE	1.116.244,12	2.999,99	2.999,99	2.999,99	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	LETANIAS - P.SUR - 14	14-12-2007	14-12-2035	VARIABLE	916.483,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	ARCOS FRA. - BDA. SAN JOSE 24	14-12-2007	14-12-2035	VARIABLE	1.183.845,08	1.006.268,00	1.006.268,00	1.006.268,00	-	-



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	AL – SAN VICENTE 16	20-12-2007	20-12-2035	VARIABLE	1.104.793,90	866.296,52	866.296,52	866.296,52	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASOL	SAN ROQUE "VILLA VICTORIA" 25	20-12-2007	20-12-2035	VARIABLE	1.533.405,43	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	C/ BETETA – ALBAICIN 2	20-12-2007	20-12-2035	VARIABLE	93.590,98	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	ALMANJAYAR - 128	20-12-2007	20-12-2035	VARIABLE	9.543.381,78	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	ALGECIRAS "LOS TOMATES" 93	21-12-2007	21-12-2035	VARIABLE	5.778.085,29	1.785.775,04	1.785.775,04	1.785.775,04	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CANTILLANA - 36	09-04-2008	09-04-2036	VARIABLE	1.382.050,37	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	LOJA – LA HOYA AREA 4-25	09-04-2008	09-04-2036	VARIABLE	4.920.462,62	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	MA-RINCON VICTORIA - 30	09-04-2008	09-04-2036	VARIABLE	2.015.963,36	1.118.275,04	1.118.275,04	1.118.275,04	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	SE-PASCUAL GAYANGOS - 3	09-04-2008	09-04-2036	VARIABLE	122.594,62	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	ALGECIRAS PIÑERA ALTA 1ª FASE	25-06-2008	25-06-2036	VARIABLE	5.538.382,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	ALGECIRAS PIÑERA ALTA 2ª FASE	25-06-2008	25-06-2036	VARIABLE	5.550.541,00	-	-	-	-	-



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(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	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	PECHINA – 25 VPA	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	1.821.198,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	LUCENA "ZARPAZO" 86 VPA	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	6.101.444,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	PTO. REAL "CASINES" 54 VPA	23-07-2008	23-07-2036	VARIABLE	3.353.640,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	CAJASUR	PLAZA CORREDERA – CO 9 VPA	25-07-2008	25-07-2036	VARIABLE	575.050,24	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	ALGECIRAS "HUERTA SILES" 104 VPA	16-09-2008	16-09-2036	VARIABLE	7.171.208,63	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BSCH	VILLARUBIA – CO 9 VPA	16-09-2008	16-09-2036	VARIABLE	685.931,07	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	JA-UBEDA-BELTRAN DE LA CUEVA - 4	04-12-2008	04-12-2036	VARIABLE	234.188,22	2.999,99	2.999,99	2.999,99	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA CAIXA	CA-SANLUCAR BARRAMEDA - 90	04-12-2008	04-12-2036	VARIABLE	6.049.576,73	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	UNICAJA	MA- PIZARRA – ZALEA 16	15-12-2008	15-12-2036	VARIABLE	1.011.040,00	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CA-BARBATE - 52	19-12-2008	19-12-2036	VARIABLE	2.796.259,20	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	GR-C/ REAL, 34 – LOJA 5	19-12-2008	19-12-2036	VARIABLE	329.066,60	-	-	-	-	-



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2008

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe disponible	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	CA- FUNDACION BALSAMO ALGECIRAS	19-12-2008	19-12-2036	VARIABLE	7.497.702,62	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	BBVA	SE-C/ MAYOR – ECIJA 13	19-12-2008	19-12-2036	VARIABLE	563.701,01	-	-	-	-	-
PTMO. HIPOTECARIO	LA GENERAL	GR-ARCO MAGDALENA - BAZA	22-12-2008	22-12-2036	VARIABLE	285.000,00	-	-	-	-	-
									47.000.101,62	39.819.580,70	



BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Miles de euros)

ACTIVO	2007	2006	PASIVO	2007	2006
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (Nota 11)		
nmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	272	392	Fondo social	694.392	394.656
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	4	4	Reservas	87.635	77.382
Aplicaciones informáticas	1.182	1.134	Otras reservas	87.635	77.382
Amortizaciones	(914)	(746)			
nmovilizaciones materiales (Nota 6)	590.462	268.328	Pérdidas y ganancias	13.181	10.253
Terrenos y construcciones	993.356	506.595			
Instalaciones técnicas y maquinaria	813	813	Total fondos propios	795.208	482.291
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.458	1.254			
Anticipo e inmovilizaciones materiales en curso	95.463	53.275	Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 12)	124.110	97.780
Otro inmovilizado material	1.905	1.771	Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	38.819	19.394
Provisiones	(464.048)	(263.443)			
Amortizaciones	(38.485)	(31.937)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	14.659	14.607	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Participaciones en empresas del grupo	14.648	14.648	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	12.000	14.133
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	275	223	Acreedores por transferencias (Nota 14)	70.929	120.796
Provisiones	(264)	(264)	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo (Nota 16)	13.896	9.885
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (nota 9)	2.546	3.053	Total acreedores a largo plazo	96.825	144.814
Total inmovilizado	607.939	286.380			
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Existencias (Nota 8)	448.723	351.243	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	59.255	15.453
Comerciales	450.537	359.320	Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	2.820	2.358
Anticipos a proveedores	17.069	8.951	Deudas con empresas asociadas (Nota 17)	6.992	9.552
Provisión de existencias	(18.883)	(17.028)	Acreedores comerciales (Nota 18)	185.231	123.812
			Anticipos de clientes	56.503	66.792
Deudores (Nota 9)	261.384	250.470	Deudas por compras o prestaciones de servicios	96.676	40.404
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	85.531	44.066	Deudas representadas por efectos a pagar	32.052	16.616
Empresas del grupo, deudores	160.359	188.863			
Empresas asociadas, deudores	6.643	5.869	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	14.533	13.315
Deudores varios	33.058	25.728	Administraciones Públicas	1.621	3.336
Administraciones Públicas	1.643	1.289	Otras deudas a corto plazo	10.999	7.761
Provisión de insolvencias	(25.850)	(15.345)	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	1.913	2.218
Inversiones financieras temporales	5.680	2.814			
Otros créditos	491	443	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 8)	34.859	15.479
Depósitos y fianzas entregadas a corto plazo	5.189	2.371	Ajustes por periodificación	69	95
Tesorería (Nota 10)	34.172	32.747			
Ajustes por periodificación	823	689	Total acreedores a corto plazo	303.759	180.064
Total activo circulante	750.782	637.963	TOTAL PASIVO	1.358.721	924.343
TOTAL ACTIVO	1.358.721	924.343			



Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2007

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL
31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006
(Miles de euros)

DEBE	2007	2006	HABER	2007	2006
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos	211.570	121.138	Importe neto de la cifra de negocio (Nota 20)	221.450	145.454
Transferencias de inmovilizado a existencias (Nota 6)	33.259	25.097	Aumento de existencias		
Gastos de personal (Nota 21)	17.867	16.137	de promociones en curso (Nota 8)	89.734	39.406
-Sueldos y salarios y asimilados	14.377	13.018	Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado (Nota 6)	12.786	4.770
-Cargas sociales	3.490	3.119	Otros ingresos de explotación	18.887	14.460
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado (Notas 5 y 6)	8.014	8.922	-Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión	3.752	864
Variación de las provisiones de tráfico	18.799	1.028	-Subvenciones	15.135	13.596
-Variación de provisiones de existencias	1.855	(1.180)			
-Variación de provisiones y pérdidas por créditos incobrable	(2.436)	6.678			
-Variación de otras provisiones de tráfico (nota 8)	19.380	(4.470)			
Otros gastos de explotación	25.129	23.916			
-Servicios exteriores	20.395	19.595			
-Tributos	4.679	4.270			
-Otros gastos de explotación	55	51			
Gastos de explotación	314.638	196.238	Ingresos de explotación	342.857	204.090
Beneficios de explotación	28.219	7.852	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	131	90	Ingresos en de participaciones en capital en empresas del grupo (nota 25)	270	269
Variación de las provisiones de inversiones financieras	-	37	Otros intereses e ingresos asimilados	1.941	1.453
			Resultados financieros negativos	-	-
Resultados financieros positivos	2.080	1.595	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Beneficios de las actividades ordinarias	30.299	9.447	Subvenciones de capital traspasadas a resultado (nota 22)	1.111	3.244
Variación provisiones de inmovilizado (nota 22)	(452)	(256)	Ingresos extraordinarios (nota 22)	2.831	
Gastos extraordinarios (nota 22)	21.425	2.002			
Gastos y pérdidas de otros ejercicios (nota 22)	44	656			
Resultados extraordinarios positivos	-	842	Resultados extraordinarios negativos	17.075	-
Beneficios antes de impuestos	13.224	10.289	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre sociedades (Nota 24)	43	36			
Resultado del ejercicio (Beneficios)	13.181	10.253	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-	-

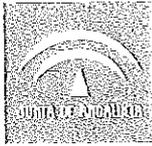


Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de las cuentas anuales del ejercicio 2007

Conciliación de los Fondos Propios al 1 de enero de 2008 con el Patrimonio Neto según los nuevos criterios contables
(Expresado en miles de euros)

	Fondo social	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2007	694.392	87.635	13.181		795.208
<i>Efecto de los cambios de presentación:</i>					
Reclasificación de subvenciones	61.168			62.754	123.922
Efecto impositivo de la reclasificación de subvenciones	-184				-184
Saldo al 1 de enero de 2008 conforme a los nuevos criterios contables	755.376	87.635	13.181	62.754	918.946





Antonio Luis Faya Barrios, Secretario del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, **CERTIFICO**

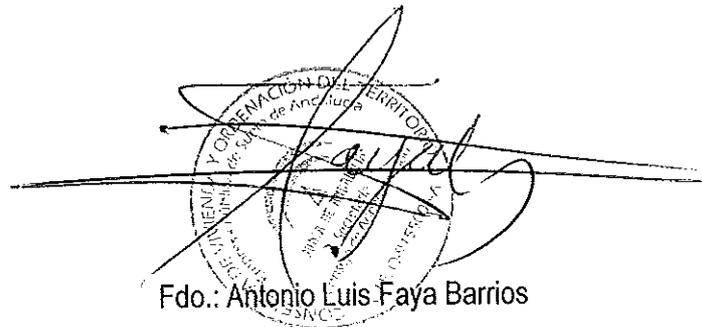
Que fue sometido a consideración de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como punto del Orden del día de la sesión celebrada en fecha dieciocho de junio de dos mil nueve, el que se transcribe a continuación:

" Punto 9.- Formulación de Cuentas Anuales "

Sometida a consideración del Consejo de Administración, y tras el correspondiente debate, por unanimidad se adoptó el siguiente **ACUERDO**

Formular las Cuentas Anuales de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía correspondientes a 2008, en ejercicio de la competencia delegada por el Consejo de Administración en su sesión de 23 de marzo de 2007 y someterlas a examen de auditoría con carácter previo a su elevación al Consejo de Administración, para aprobación si procede.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente en Sevilla dieciocho junio de dos mil nueve


Fdo.: Antonio Luis Faya Barrios

