

**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.

**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.

**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 fueron 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 registró en el ejercicio 2008 la cesión de los Acuerdos de 10/10/2006 y de 12/2/2008, lo que supuso 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>99.153</u>

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de la Empresa Pública. Las cuentas anuales del ejercicio 2009 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las Agencias Públicas Empresariales y de las Entidades asimiladas aprobado mediante Resolución de 2 de octubre de 2009 de la Intervención General de la Junta de Andalucía, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

Memoria de Cuentas Anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 son las primeras que la Empresa Pública prepara aplicando el Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, de las Agencias Públicas Empresariales y de las Entidades asimiladas aprobado mediante Resolución de 2 de octubre de 2009 de la Intervención General de la Junta de Andalucía. En este sentido, y dado que la legislación mercantil vigente requiere la presentación a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior, se ha procedido a realizar algunas reclasificaciones en las cifras de 2008 para hacerlas comparables con las del ejercicio 2009. En la nota 30 “Aspectos derivados de la transición al nuevo Plan Contable” se incorpora una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y el actual, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación, según establece la Disposición tercera de la mencionada Resolución, y se detallan las reclasificaciones efectuadas en las cifras de 2008.

Los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2009 serán aprobadas por el Consejo de Administración sin modificación alguna.

(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, intangibles e inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.a., 4.b.ii) 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 2009, 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 distribución de los beneficios de la Empresa Pública del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2008, aprobada por el Consejo de Administración el 26 de junio de 2009 ha sido la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	<u>5.515</u>
<u>Distribución</u>	
Reservas voluntarias	<u>5.515</u>

La propuesta de distribución de resultados correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2009, contempla el traspaso del beneficio obtenido en el ejercicio 2009 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 2009, 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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

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.

(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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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.

(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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(f) Derechos de cobro sobre órganos de la Junta de Andalucía sometidos al régimen de contabilidad Presupuestaria

Los derechos de cobro con la Junta de Andalucía figuran contabilizados por el importe de la resolución de ayuda de justificación diferida otorgada a la Empresa Pública. Estos activos financieros no son objeto de correcciones valorativas por deterioro, ni descontados para su valoración y registro como coste amortizado.

(g) Instrumentos financieros

(i) 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.

(ii) 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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(iii) Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Empresa Pública 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 porqué 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.

(iv) Bajas de activos financieros

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

(v) 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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(vi) 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.

(vii) 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.

(viii) 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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(ix) 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.

(h) 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.

**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.

(i) 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.

(j) 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.

**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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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.

**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 una 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.

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

La Empresa 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.

(o) 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.

**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.

(p) 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 las mismas.

(q) Fondos recibidos de la Junta de Andalucía

Los fondos recibidos de la Junta de Andalucía, entendiéndose por tal las consejerías, las agencias y sociedades mercantiles del Sector Público Andaluz, se clasifican, a efectos de su contabilización, atendiendo al fondo económico y no sólo jurídico.

Los fondos recibidos para financiar el presupuesto de explotación o inversiones en inmovilizado se registran de acuerdo con lo expuesto en el apartado (i) Subvenciones, transferencias, donaciones y legados.

(5) Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

<u>Coste</u>	Miles de euros		
	<u>31.12.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>31.12.2009</u>
Aplicaciones informáticas	1.291	81	1.372
Propiedad Industrial	4	-	4
Total coste	1.295	81	1.376

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros		
	<u>31.12.2008</u>	<u>Dotaciones</u>	<u>31.12.2009</u>
Aplicaciones informáticas	(1.048)	(99)	(1.147)
Propiedad Industrial	(4)	-	(4)
Total amortización	(1.052)	(99)	(1.151)

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Total inmovilizado Intangible</u>	Miles de euros	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
Coste	1.295	1.376
Amortizaciones	<u>(1.052)</u>	<u>(1.151)</u>
Total neto	<u>243</u>	<u>225</u>

<u>Coste</u>	Miles de euros		
	<u>01.01.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>31.12.2008</u>
Aplicaciones informáticas	1.182	109	1.291
Propiedad Industrial	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>
Total coste	<u>1.186</u>	<u>109</u>	<u>1.295</u>

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros		
	<u>01.01.2008</u>	<u>Dotaciones</u>	<u>31.12.2008</u>
Aplicaciones informáticas	(910)	(138)	(1.048)
Propiedad Industrial	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>(4)</u>
Total amortización	<u>(914)</u>	<u>(138)</u>	<u>(1.052)</u>

<u>Total inmovilizado Intangible</u>	Miles de euros	
	<u>01.01.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Coste	1.186	1.295
Amortizaciones	<u>(914)</u>	<u>(1.052)</u>
Total neto	<u>272</u>	<u>243</u>

No se ha producido deterioro alguno del Inmovilizado Intangible de la Empresa durante los ejercicios 2009 y 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el coste de los elementos del Inmovilizado Intangible totalmente amortizados ascendieron a 883 y a 751 miles de euros, respectivamente.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(6) Inmovilizado Material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información de mayor relevancia es la siguiente (en miles de euros):

<u>Coste</u>	Miles de euros				
	31.12.2008	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas	31.12.2009
Inmovilizado de cesión	6.131	-	-	-	6.131
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	2.273	1	-	-	2.274
Terrenos y construcciones	8.456	1	-	-	8.457
Instalaciones técnicas y Maquinaria	819	-	-	-	819
Otras Instalaciones	76	-	-	-	76
Mobiliario	1.633	199	-	-	1.832
Elementos de transportes	234	1	-	-	235
Equipos para procesos de información	2.084	88	-	-	2.172
Anticipos e Inmovilizaciones en curso	140.710	59.837	(20.385)	-	180.162
Total coste	162.416	60.127	(20.385)	-	202.158

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros				
	31.12.2008	Entradas	Aumentos o disminuciones por traspasos	Salidas	31.12.2009
Construcciones	(1.035)	(169)	-	-	(1.204)
Instalaciones técnicas y Maquinaria	(795)	(10)	-	-	(805)
Otras Instalaciones	(40)	(8)	-	-	(48)
Mobiliario	(806)	(132)	-	-	(938)
Elementos de transporte	(10)	(47)	-	-	(57)
Equipos para procesos de información	(1.829)	(141)	-	-	(1.970)
Total amortización	(4.515)	(507)	-	-	(5.022)

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Deterioros</u>	Miles de euros					<u>31.12.2009</u>
	<u>31.12.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminucio es por traspasos</u>	<u>Reversione s</u>	<u>Salida s</u>	
Inmovilizado de cesión	(2.460)	-	-	-	-	(2.460)
Total deterioro	(2.460)	-	-	-	-	(2.460)

<u>Total inmovilizado material</u>	Miles de euros	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
Coste	162.416	202.158
Amortizaciones	(4.515)	(5.022)
Deterioros	(2.460)	(2.460)
Total neto	155.441	194.676

<u>Coste</u>	Miles de euros				
	<u>01.01.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminucione s por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	<u>31.12.2008</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	95.463	46.807	-	(1.560)	140.710
Total coste	1.092.995	48.235	(977.254)	(1.560)	162.416

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros				
	<u>01.01.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminuciones por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	<u>31.12.2008</u>
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)

	Miles de euros					
<u>Deterioros</u>	<u>01.01.2008</u>	<u>Entradas</u>	Aumentos o disminucion es por traspasos	Reversione s	Salida s	<u>31.12.2008</u>
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)

<u>Total inmovilizado material</u>	Miles de euros	
	<u>01.01.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Coste	1.092.995	162.416
Amortizaciones	(38.485)	(4.515)
Deterioros	(464.048)	(2.460)
Total neto	590.462	155.441

Las altas de los ejercicios 2009 y 2008 en Anticipos e Inmovilizaciones en Curso corresponden a inversiones realizadas durante el ejercicio en promociones de viviendas.

Al 31 de diciembre de 2009 el coste de los bienes totalmente amortizados asciende a 2.926 miles de euros (2.696 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

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

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

Memoria de Cuentas Anuales

(7) Inversiones Inmobiliarias

<u>Coste</u>	Miles de euros				
	<u>31.12.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminuciones por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	<u>31.12.2009</u>
Inmuebles para arrendamiento					
Terrenos	6.527	-	3.626	-	10.153
Construcciones	37.013	-	20.800	(239)	57.574
Total coste	43.540	-	24.426	(239)	67.727

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros				
	<u>31.12.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminuciones por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	<u>31.12.2009</u>
Inmuebles para arrendamiento	(4.899)	(1.216)	-	-	(6.115)
Total amortización	(4.899)	(1.216)	-	-	(6.115)

No existe deterioro alguno en este epígrafe a 31.12.2009.

<u>Total Inversiones Inmobiliarias</u>	Miles de euros	
	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2009</u>
Coste	43.540	67.727
Amortizaciones	(4.899)	(6.115)
Deterioros	-	-
Total neto	38.641	61.612

<u>Coste</u>	Miles de euros				
	<u>01.01.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminuciones por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	<u>31.12.2008</u>
Inmuebles para arrendamiento					
Terrenos	-	-	6.527	-	6.527
Construcciones	-	-	37.013	-	37.013
Total coste	-	-	43.540	-	43.540

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Amortizaciones</u>	Miles de euros				<u>31.12.2008</u>
	<u>01.01.2008</u>	<u>Entradas</u>	<u>Aumentos o disminuciones por traspasos</u>	<u>Salidas</u>	
Inmuebles para arrendamiento	-	(1.629)	(3.270)	-	(4.899)
Total amortización	-	(1.629)	(3.270)	-	(4.899)

<u>Total Inversiones Inmobiliarias</u>	Miles de euros	
	<u>01.01.2008</u>	<u>31.12.2008</u>
Coste	-	43.540
Amortizaciones	-	(4.899)
Deterioros	-	-
Total neto	-	38.641

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen elementos de inversiones inmobiliarias que estén afectos a hipoteca alguna.

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

Los gastos que han generado las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2009 ascienden a 538 miles euros y los ingresos que han devengado este tipo de activos en el citado ejercicio fueron de 2.685 miles de euros (Gastos por 191 miles de euros en 2008 e ingresos por 3.903 miles de euros en 2009.)

(8) Arrendamientos operativos – Arrendador y Arrendatario

Arrendador

Al 31 de diciembre la Empresa Pública 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>	2009 <u>Valor nominal</u>	2008 <u>Valor nominal</u>
Menos de un año	14.202	12.226
Entre uno y cinco años	48.606	41.964
Más de cinco años	104.363	91.036
Total	167.171	145.226

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

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle de los activos al 31 de diciembre arrendados a terceros en régimen de arrendamiento operativo es el siguiente:

2009				
Miles de euros				
	Coste	Amortización Acumulada	Deterioro de valor	Valor Neto Contable
Inversiones Inmobiliarias	67.727	(6.115)	-	61.612
Existencias	1.073.138	-	(558.344)	514.794

2008				
Miles de euros				
	Coste	Amortización Acumulada	Deterioro de valor	Valor Neto Contable
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 2.256 miles de euros (1.340 miles de euros en 2008).

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

<u>Arrendamientos operativos Cuotas mínimas</u>	2009 Valor nominal	2008 Valor nominal
Menos de un año	2.324	1.380
Entre uno y cinco años	10.013	5.947
Más de cinco años	48.653	28.894
Total	60.990	36.221

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

Memoria de Cuentas Anuales

(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 2009, es el siguiente:

	Porcentaje de participación directa	2009 Miles de euros	2008 Miles de euros
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (P.T.A.)	25,35 %	9.834	9.834
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	50,00 %	4.500	4.500
Otras inversiones		401	390
		<u>14.735</u>	<u>14.724</u>

	2009		
	Miles de euros		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
<u>Empresas del grupo, multigrupo y asociadas</u>			
Otras inversiones	(341)	(11)	(352)
Total	<u>(341)</u>	<u>(11)</u>	<u>(352)</u>
	2008		
	Miles de euros		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
<u>Empresas del grupo, multigrupo y asociadas</u>			
Otras inversiones	(264)	(77)	(341)
Total	<u>(264)</u>	<u>(77)</u>	<u>(341)</u>

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

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

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

Memoria de Cuentas Anuales

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

	2009		2008	
	Miles de Euros		Miles de Euros	
	P.T.A.	Centro de Empresas Pabellón de Italia	P.T.A.	Centro de Empresas Pabellón de Italia
Capital suscrito	25.918	-	25.918	-
Fondo patrimonial	-	5.403	-	5.403
Socios comuneros por activos aportados	-	4.334	-	4.334
Prima de emisión	1.958	-	1.958	-
Reserva legal	1.759	-	1.555	-
Otras reservas	15.357	2	13.519	2
Resultados del ejercicio 2008	-	419	2.042	419
Resultado del ejercicio 2009	249	364		
Total fondos propios	45.241	10.522	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 2009 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.

(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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(12) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2009 es como sigue:

	Miles de Euros				
	Edificios	Terrenos y solares	Edificios en construcción	Anticipos	Total
Coste al 31 de diciembre de 2008	1.092.356	368.184	127.675	15.942	1.604.157
Compras	4.071	128.452	68.298	34.704	235.525
Capitalización de gastos financieros	-	70	1.831	-	1.901
Bajas	(10.045)	(46.616)	(36.453)	(34.247)	(127.361)
Trasposos a inversiones inmobiliarias	-	-	(4.041)	-	(4.041)
Coste al 31 de diciembre de 2009	<u>1.086.382</u>	<u>450.090</u>	<u>157.310</u>	<u>16.399</u>	<u>1.710.181</u>
Correcciones valorativas por deterioro de valor al 31 de diciembre de 2008	(574.131)	(39.441)	(18.482)	-	(632.054)
Dotaciones		(15.213)	(4.914)	-	(20.127)
Reversiones	<u>15.787</u>	<u>2.661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.448</u>
Correcciones valorativas por deterioro de valor al 31 de diciembre de 2009	<u>(558.344)</u>	<u>(51.993)</u>	<u>(23.396)</u>	<u>-</u>	<u>(633.733)</u>
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2009	<u>528.038</u>	<u>398.097</u>	<u>133.914</u>	<u>16.399</u>	<u>1.076.448</u>

Al 31 de diciembre de 2009 el coste de las existencias de ciclo corto y largo ascendían a 391.655 y 1.318.526 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.

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:

Concepto	Miles de euros 31.12.2009
Servicios exteriores	57.060
Tributos	13.018
Gastos de personal	16.112
Otros Gastos de gestión	1.624
Otros	<u>3.997</u>
	<u>91.811</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

Al 31 de diciembre de 2009 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 2009 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Por cesión de parcelas	3.501
Por bienes del Parque Público de Viviendas	555.683
Por actuaciones con pérdidas previsibles	23.394
Por parcelas de difícil realización	<u>51.155</u>
	<u>633.733</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 y 2009 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 2009 y 2008 el valor de las mismas pendientes de cesión a dicha fecha.

El detalle y movimiento de las provisiones para operaciones de tráfico (provisiones por terminación de obras) durante el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al inicio del ejercicio	7.978
Dotaciones	3.525
Reversiones	<u>(1.976)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>9.527</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

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

	Miles de Euros				
	Edificios	Terrenos y solares	Edificios en construcción	Anticipos	Total
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.

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 Existencias se registraron 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 tenía 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>

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.

El detalle y movimiento de las provisiones para operaciones de tráfico (provisiones por terminación de obras) durante el ejercicio 2008 fue 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>7.978</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(13) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Miles de euros	Miles de euros
Cientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo	3.551	3.315
Cientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	95.834	100.145
Cientes de dudoso cobro	34.831	28.161
Cientes, efectos comerciales a cobrar	911	1.549
Cientes empresas del grupo y asociadas (nota 21)	14.678	9.557
Deudores varios	58.253	64.088
Deudores, efectos comerciales a cobrar	6.121	4.339
Anticipos y créditos al personal	80	44
Activos por impuesto corriente (nota 23)	47	46
Administraciones Públicas (nota 23)	<u>15.686</u>	<u>6.454</u>
Correcciones valorativas por deterioro	<u>(34.831)</u>	<u>(28.161)</u>
	<u>195.161</u>	<u>189.537</u>

El movimiento de la corrección valorativa por deterioro durante los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	Miles de euros	Miles de euros
Saldo al 1 de enero	28.161	25.850
Dotación del ejercicio	7.450	3.572
Regularizaciones al Fondo Social	(780)	(805)
Reversiones	<u>-</u>	<u>(456)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>34.831</u>	<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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

(14) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

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

	2009	2008
	Miles de euros	Miles de euros
Cuentas corrientes en entidades financieras		
BBVA	2.413	12.193
BSCH	5.457	1.983
Unicaja	8.741	5.891
CajaSol	945	3.118
La General	667	612
La Caixa	1.760	1.804
Cajasur	15.500	1.853
Caja Madrid	16	39
Caixa Cataluña	166	183
Caja Mar	400	558
	36.065	28.234
Caja	22	21
	<u>36.087</u>	<u>28.255</u>

No existe ningún límite a la disposición de estos saldos.

(15) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios durante los ejercicios 2009 y 2008 se muestra en el Estado de Cambio en el Patrimonio Neto.

(a) Fondo Social

Durante el ejercicio 2009 y 2008 las variaciones más significativas han sido las siguientes:

2008

- 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).

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

Memoria de Cuentas Anuales

- 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.

2009

Durante el ejercicio 2009, no se han producido variaciones significativas en este epígrafe.

(b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(16) Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos

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

	2009	2008
	Miles de euros	Miles de euros
Subvenciones pendientes de aplicación:		
Por inversiones en Áreas de Rehabilitación concertada	74.345	72.844
Por inversiones en viviendas de VPA Rappa	6.677	2.833
Otras	6.571	1.133
	<u>87.593</u>	<u>76.810</u>

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

	2009	2008
	Miles de euros	Miles de euros
Saldo al 1 de enero	76.810	62.754
Subvenciones concedidas en el ejercicio	11.989	36.667
Trasposos a la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(1.206)</u>	<u>(22.611)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>87.593</u>	<u>76.810</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(17) Provisiones

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2009 se muestra a continuación:

Miles de euros			
	Saldos al 31.12.2008	Dotaciones	Reversiones/ Aplicaciones
Provisión para responsabilidades	35.904	3.638	(788)
Total	35.904	3.638	(788)

Provisión para responsabilidades a 31 de diciembre de 2009 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.

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

Miles de euros			
	Saldos al 01.01.2008	Dotaciones	Reversiones/ Aplicaciones
Provisión para responsabilidades	37.985	2.858	(4.939)
Otras provisiones	834	-	(834)
Total	38.819	2.858	(5.773)

(18) Relaciones con la Junta de Andalucía

(a) Relaciones con la Junta de Andalucía (Activo)

El detalle del epígrafe Junta de Andalucía con saldo Deudor a 31 de diciembre de 2009 y 2008, expresado en miles de euros, es el siguiente:

	2009	2008
Relaciones con la Junta de Andalucía		
Operaciones específicas	74.518	80.600
Subvenciones recibidas	2.712	3.824
Operaciones de intermediación	168.989	45.610
	<u>246.219</u>	<u>130.034</u>

Dentro de operaciones de intermediación se han incluido principalmente los derechos de cobro que la Empresa tiene frente a la Junta de Andalucía, principalmente por el programa de Rehabilitación Singular y de Ayudas al Alquiler. Adicionalmente en operaciones específicas se encuentra el resto de la gestión delegada encomendada por la Junta de Andalucía. Por último en subvenciones recibidas se incluyen las subvenciones que la Empresa recibe como promotor de vivienda y suelo en condiciones de mercado.

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

Memoria de Cuentas Anuales

Este epígrafe, de acuerdo con otra clasificación, se descompondría de la siguiente forma:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Relaciones con la Junta de Andalucía		
Deudores por actuaciones de gestión delegada	241.709	128.096
Acuerdos-convenios Vías pecuarias.	<u>4.510</u>	<u>1.938</u>
	<u>246.219</u>	<u>130.034</u>

Los fondos recibidos de la Junta de Andalucía en los ejercicios 2009 y 2008 se muestran en los siguientes cuadros:

Capítulos	Entidad Concesionaria	2009	
		Miles de Euros	
		AD	OP
Capítulo VII	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	168.563	212.860
Capítulo IV	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	25.545	39.810
Capítulo VI	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	2.383	2.651
Capítulo VII	Consejería de Salud.	120	-
Capítulo VI	Consejería de Justicia	7	-
Capítulo VI	Consejería de Igualdad y Bienestar Social	<u>8.513</u>	<u>107</u>
	Totales	<u>205.131</u>	<u>255.428</u>

Capítulos	Entidad Concesionaria	2008	
		Miles de Euros	
		AD	OP
Capítulo VII	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	179.665	251.824
Capítulo IV	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	16.700	6.000
Capítulo VI	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	4.228	2.989
Capítulo VII	Consejería de Salud.	140	300
Capítulo VI	Consejería de Justicia	(11)	768
Capítulo VI	Consejería de Igualdad y Bienestar Social	<u>2.283</u>	<u>217</u>
	Totales	<u>203.005</u>	<u>262.098</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

Los movimientos de los derechos de cobro con la Junta de Andalucía durante los ejercicios 2009 y 2008 se muestran en los siguientes cuadros:

		Miles de Euros				
Capítulos	Entidad Concesionaria	31.12.2008	Derechos reconocidos	Cobros	Bajas	31.12.2009
Capítulo VII	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	64.273	164.810	206.061	-	23.022
Capítulo IV	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	16.700	25.545	39.251	-	2.994
Capítulo VI	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	2.454	1.072	2.650	-	876
Capítulo VII	Consejería de Salud.	-	120	-	-	120
Capítulo VI	Consejería de Justicia	2.695	-	-	-	2.695
Capítulo VI	Consejería de Igualdad y Bienestar Social	2.193	6.431	107	-	8.517
Capítulo VII	Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa	-	5	5	-	-
		<u>88.315</u>	<u>197.983</u>	<u>248.074</u>	<u>-</u>	<u>38.224</u>
Capítulos	Entidad Concesionaria	01.01.2008	Derechos reconocidos	Cobros	Bajas	31.12.2008
Capítulo VII	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	134.458	179.981	249.804	362	64.273
Capítulo IV	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	6.000	16.700	6.000	-	16.700
Capítulo VI	Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio	4.396	2.057	2.864	1.135	2.454
Capítulo VII	Consejería de Salud.	160	140	300	-	-
Capítulo VI	Consejería de Justicia	3.463	-	768	-	2.695
Capítulo VI	Consejería de Igualdad y Bienestar Social	183	2.227	217	-	2.193
Capítulo VII	Consejería de Educación	454	-	-	454	-
		<u>149.114</u>	<u>201.105</u>	<u>259.953</u>	<u>1.951</u>	<u>88.315</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(b) Relaciones con la Junta de Andalucía (Pasivo)

El detalle del epígrafe Junta de Andalucía con saldo Acreedor a 31 de diciembre de 2009 y 2008, expresado en miles de euros, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Relaciones con la Junta de Andalucía		
Operaciones de intermediación	4.070	-
Otros conceptos	<u>76.584</u>	<u>54.136</u>
	<u>80.654</u>	<u>54.136</u>

Este epígrafe de acuerdo con otra clasificación se descompondría de la siguiente forma:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Relaciones con la Junta de Andalucía		
Acreedores por actuaciones de gestión delegada	75.977	50.029
Acuerdos-convenios Vías pecuarias.	<u>4.677</u>	<u>4.107</u>
	<u>80.654</u>	<u>54.136</u>

El detalle y movimiento de Acreedores por actuaciones de gestión delegada durante el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>				
	<u>Saldo al 31.12.2008</u>	<u>Importes concedidos</u>	<u>Importes ejecutados</u>	<u>Traspasos</u>	<u>Saldos al 31.12.2009</u>
Programa Regional de Espacios Públicos	12.815	5.139	(4.740)	1.520	14.734
Parque del Alamillo	-	1.760	(2.488)	728	-
Construcción de apeaderos	3.513	-	(542)	(1.520)	1.451
Áreas de rehabilitación concertada	-	85.068	(124.037)	38.969	-
Rehabilitación singular	-	23.546	(177.769)	154.223	-
O.T.A.U.S.	1.650	-	(5.834)	4.184	-
Adquisición de suelo	161	-	(161)	-	-
Fundación Pablo de Olavide	576	-	(2.289)	1.713	-
Almería/Plaza Constitución	457	-	(239)	-	218
Palacio de Justicia Montoro	1.011	-	-	-	1.011
Muelle II de Málaga	5.948	32.709	(11.174)	-	27.483
Subvenciones Inquilinos-AFAS	-	25.545	(21.475)	-	4.070
Reurbanización de Barriadas	11.146	-	(24)	-	11.122
Parques Metropolitanos	2.371	1.448	(8.333)	4.514	-
Otros	<u>10.381</u>	<u>23.460</u>	<u>(17.066)</u>	<u>(887)</u>	<u>15.888</u>
	<u>50.029</u>	<u>198.675</u>	<u>(376.171)</u>	<u>203.444</u>	<u>75.977</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.

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

Memoria de Cuentas Anuales

Los importes concedidos y aplicaciones del ejercicio 2009 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.
- 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.
- Patrimonio Autonómico 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.
- Oficinas Territoriales de Asesoramiento Urbanístico en ámbito supramunicipales (O.T.A.U.S.).

Adicionalmente la Empresa presenta traspasos por importe de 203.444 miles de euros al epígrafe del activo de “Relaciones con la Junta de Andalucía” 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 f.viii.

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

Memoria de Cuentas Anuales

El detalle y movimiento de Acreedores por actuaciones de gestión delegada durante el ejercicio 2008 fue el siguiente:

Miles de Euros					
	Saldo al 01.01.2008	Importes concedidos	Importes ejecutados	Traspasos	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 Autonómico 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>

(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 2009 es el siguiente (en miles de euros):

Instrumentos financieros a largo plazo (valorados a coste, o a coste amortizado)			
<u>Categoría a efectos de valoración</u>	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	<u>194.854</u>	<u>21.112</u>	<u>215.966</u>
Total	<u>194.854</u>	<u>21.112</u>	<u>215.966</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

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

	2009					Total
	2011	2012	2013	2014	2015 y siguientes	
Deudas con entidades de crédito	25.760	18.199	3.030	3.438	144.427	194.854
Otros pasivos financieros	13.651	3.768	-	-	3.693	21.112
Total	39.411	21.967	3.030	3.438	148.120	215.966

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

Al 31 de diciembre de 2009 la Empresa Pública tiene concedidas líneas de crédito por un límite total de 105.000.000 euros (42.020.242 euros al 31 de diciembre de 2008).

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 contable al cierre del ejercicio es representativo de su valor razonable.

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>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</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:

	2010	2011	2012	2013	2014 y siguientes	Total
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

**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 2009 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	35.165	20.231	55.396
Total	35.165	20.231	55.396

Dentro del epígrafe de “Deudas con entidades de crédito a corto plazo” se incluyen 34.293 miles de euros de préstamos hipotecarios (39.820 miles de euros al 31 de diciembre de 2008) y 872 miles de euros como pólizas de crédito (1.075 miles de euros al 31 de diciembre de 2008).

Principalmente los saldos de otros pasivos financieros a corto plazo, corresponden a retenciones por garantías efectuadas a contratistas por importe de 4.426 miles de euros, y fianzas realizadas por clientes de suelo, antes de su adjudicación en oferta pública. En este epígrafe se han registrado también 12.219 miles de euros (7.711 miles de euros al 31 de diciembre de 2008) 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.

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

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

Memoria de Cuentas Anuales

(21) Saldos y transacciones con empresas del grupo y asociadas

El detalle de los saldos deudores con empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008, expresado en miles de euros, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	392	210
Juntas de compensación	<u>14.286</u>	<u>9.347</u>
	<u>14.678</u>	<u>9.557</u>
	(nota 13)	(nota 13)

El detalle de los saldos acreedores de las empresas del grupo y asociadas a 31 de diciembre de 2009 y 2008, expresado en miles de euros, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	540	666
Juntas de Compensación	<u>12.394</u>	<u>7.474</u>
	<u>12.934</u>	<u>8.140</u>
	(nota 22)	(nota 22)

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2009 y 2008, expresado en miles de euros, por la Empresa Pública con las Juntas de Compensación en las que participa, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Facturaciones de obras a Juntas de Compensación	<u>6.227</u>	<u>4.500</u>
Derramas de Juntas de Compensación	<u>20.417</u>	<u>20.043</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(22) Acreedores Comerciales y Otras cuentas a pagar

Su detalle al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Proveedores a corto plazo	100.763
Proveedores empresas de grupo y asociadas a corto plazo (nota 21)	12.934
Acreedores Varios	197.458
Personal	1.606
Pasivo por impuesto corriente (nota 23)	22
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 23)	2.030
Anticipos de clientes	29.170
	<u>343.983</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.

El detalle al 31 de diciembre de 2008 fue el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Proveedores a corto plazo	72.266
Proveedores empresas de grupo y asociadas a corto plazo (nota 21)	8.140
Acreedores Varios	102.881
Personal	1.486
Pasivo por impuesto corriente (nota 23)	17
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 23)	1.824
Anticipos de clientes	60.220
	<u>246.834</u>

**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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Activo por impuesto corriente (nota 13)	47	46
Hacienda Pública, deudora por IVA (nota 13)	14.424	4.668
Otros conceptos (nota 13)	<u>1.262</u>	<u>1.786</u>
	<u>15.733</u>	<u>6.500</u>

Saldos acreedores

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Pasivos por impuesto diferido	<u>184</u>	<u>184</u>
Hacienda Pública, acreedora		
Retenciones	1.055	844
Pasivo por impuesto corriente	22	17
Impuesto sobre Actividades Económicas	306	306
Instituto Nacional de la Seguridad Social	669	672
Otros conceptos	<u>-</u>	<u>2</u>
(nota 22)	<u>2.052</u>	<u>1.841</u>
	<u>2.236</u>	<u>2.025</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 de la Empresa Pública:

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

Memoria de Cuentas Anuales

	Miles de euros	
	2009	2008
Resultado del ejercicio antes de impuestos y base contable y fiscal del impuesto	7.345	5.532
Cuota al 30%	2.203	1.660
Bonificación 99% (art. 32 Ley 43/1995)	(2.181)	(1.643)
Retenciones y pagos a cuenta	47	46
Impuestos sobre Sociedades a cobrar (neto de retenciones y gasto por impuesto)	25	29

El gasto del ejercicio 2009 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	Miles de euros	
	2009	2008
Base contable por 30%	2.203	1.660
Bonificación 99%	(2.181)	(1.643)
	<u>22</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 2006 (y el Impuesto sobre Sociedades abierto a inspección desde el ejercicio 2005). 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 2009, distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, es la siguiente:

Actividades	Miles de euros
Ventas de suelos urbanizados	53.072
Ventas de viviendas y locales	42.702
Facturación por obras a Juntas de Compensación	6.227
Facturación a Ayuntamientos	14.912
Gestión delegada	109.159
Arrendamientos y cánones	14.982
	<u>241.054</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

<u>Mercados Geográficos</u>	<u>Miles de euros</u>
Almería	13.748
Cádiz	25.664
Córdoba	33.895
Granada	17.005
Huelva	12.697
Jaén	28.745
Málaga	23.432
Sevilla	85.868
	<u>241.054</u>

La Empresa Pública realiza su actividad, fundamentalmente, en Andalucía. Durante el ejercicio 2009 la Empresa Pública no ha realizado ventas en moneda extranjera.

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	12.900
	<u>228.638</u>

<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>

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

Memoria de Cuentas Anuales

(b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

El desglose de este epígrafe a 31.12.2009 es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Miles de euros</u>
Transferencias para la reparación de ascensores del Parque Público de Viviendas	6.893
Subvenciones al Promotor de viviendas de protección oficial en venta y alquiler.	1.962
	<u>8.855</u>

El desglose de este epígrafe a 31.12.2008 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 2009 y 2008, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Consejero	1	1
Directivos y mandos	154	142
Titulados superiores	139	132
Titulados medios	150	138
Otros	311	267
	<u>755</u>	<u>680</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

La distribución por sexos al final del ejercicio 2009 del personal y de los Administradores es como sigue:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>
Consejero	4	8
Directivos y mandos	49	109
Titulados superiores	78	62
Titulados medios	83	65
Otros	243	73
	<u>457</u>	<u>317</u>

La distribución por sexos al final del ejercicio 2008 del personal y de los Administradores es como sigue:

<u>Categoría profesional</u>	<u>Número</u>	
	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>
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 2009 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:

	<u>Miles de euros</u>				
	<u>Sueldos</u>	<u>Dietas</u>	<u>Otros Conceptos</u>	<u>Planes de Pensiones</u>	<u>Indemnizaciones por cese</u>
Consejo de Administración	75		15	-	-
Alta Dirección	746	4	5	-	-
	<u>821</u>	<u>4</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Memoria de Cuentas Anuales

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 de los ejercicios 2009 y 2008.

La Empresa Pública tiene contratada una póliza de seguro de vida establecida por convenio colectivo para todos los trabajadores de la Empresa, siendo también de aplicación a todos los Directivos y a la alta Dirección, con una cobertura que va desde los 100.000 a los 180.000 euros dependiendo de si el fallecimiento es por cualquier causa, accidente laboral u otro tipo de accidente.

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, fueron las siguientes:

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

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

Memoria de Cuentas Anuales

(27) Comunidades de Bienes

Como se menciona en la nota 4(p), al 31 de diciembre de 2009 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 como en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008, 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	
	2009	2008
Activo		
Activo No Corriente	4.227	4.401
Activo Corriente	1.270	910
Total activo	5.497	5.311
Pasivo		
Resultados pendientes de distribuir	209	-
Reservas	1	1
Pasivo No Corriente	12	18
Pasivo Corriente	225	216
Total pasivo	447	235
Eliminación de la inversión financiera en EPSA	4.868	4.868
	5.315	5.103
Gastos de explotación	845	843
Ingresos de explotación	1.027	1.053
Beneficios del ejercicio	182	210

La Empresa Pública ha registrado en el ejercicio 2009 un importe de 182.167 euros como ingresos financieros (209.499 euros en el ejercicio 2008), 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 2009 la Empresa Pública tiene constituidos avales ante organismos y entidades públicas por un importe total de 18.670.163,73 euros (18.588.485,63 euros al 31 de diciembre de 2008), 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, en concepto de honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, un total de 24.669 euros (30.226 euros en 2008).

El importe indicado en el párrafo anterior por servicios de auditoría incluye la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría del ejercicio 2009, con independencia del momento de su facturación.

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

Según lo dispuesto en la Nota 2, las cuentas anuales se ha preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, y con el Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andalúz, de las Agencias Públicas Empresariales y entidades asimiladas aprobado mediante Resolución de 2 de octubre de la Intervención General de la Junta de Andalucía.

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 son las primeras que la Sociedad prepara aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por Resolución de 2 de octubre de la Intervención General de la Junta de Andalucía. En este sentido, de acuerdo con lo establecido en la Disposición quinta de la citada Resolución, se han efectuado determinadas reclasificaciones en los importes comparativos del ejercicio 2008 para facilitar su comparación. Las principales reclasificaciones realizadas han sido las siguientes:

	Miles de euros	
	Debe	Haber
Relaciones con la Junta de Andalucía (Activo)	130.034	
Operaciones especificadas	80.600	
Subvenciones recibidas	3.824	
Operaciones de Intermediación	45.610	
Deudores Comerciales y Otras Cuentas a Cobrar		130.034
Clientes, empresas grupo y asociadas corto plazo		130.034
Relaciones con la Junta de Andalucía (Pasivo)		54.136
Otros Conceptos		54.136
Deudas Empresas Grupo y Asociadas a L.P.	50.029	
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	4.798	691
Proveedores empresas grupo y asociadas c.p.	4.798	
Acreedores Varios		691
Importe Neto de la Cifra de Negocios	84.187	84.187
Ventas y Prestaciones Servicios a Junta Andalucía		84.187
Prestaciones de servicios	84.187	
Total Reclasificaciones	284.561	284.561

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

Memoria de Cuentas Anuales

Las principales variaciones se han originado de la aplicación del Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, aprobado por Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Intervención general de la Junta de Andalucía se detalla a continuación:

- Relaciones con la Junta de Andalucía. Entre las modificaciones establecidas en el mencionado plan contable, en cuanto a su presentación en el balance de situación, se encuentra la clasificación de los saldos deudores y acreedores con la Junta de Andalucía. Esta presentación su pone desglosar los saldos por estos conceptos en un epígrafe separado del balance, denominado “Relaciones con la Junta de Andalucía”, cuando en ejercicio anterior, los derechos se registraban bajo la partida “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, y las obligaciones bajo el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar”.
- De igual forma, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo, se han incorporado subdivisiones adicionales para identificar separadamente las operaciones con la Junta de Andalucía.
- La aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad de las Sociedades Mercantiles del Sector Público Andaluz, no ha tenido impacto alguno en los fondos propios ni en el patrimonio neto al 1 de enero de 2009 por lo que los mismos coinciden con los incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008 aprobadas por el Consejo de Administración el 26 de junio de 2009.

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

Anexo I
Página 1 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC./VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERES	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO	VENCIMIENTO A CORTO	SUBROGADO/ AMORTIZADO ACUMULADO
Operaciones subrogables											
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	HUERCAL ALM 49	24-03-98	24-03-26	VARIABLE	1.518.504,40	1.496.547,75	9.620,48	9.620,48	-	1.486.927,27
PTMO. HIPOTEC.	EL MONTE	JA-RP2-104	13-05-98	13-05-26	VARIABLE	3.651.839,70	3.555.689,89	344.969,05	344.969,05	-	3.210.720,84
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GR.	MENGIBAR 56	20-07-98	20-07-26	VARIABLE	1.528.073,28	1.422.460,39	0,00	-	-1.771,05	1.424.231,44
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	RETAMAR 56	23-12-98	23-12-26	VARIABLE	1.982.054,79	1.982.054,79	61.414,55	61.414,55	-	1.920.640,24
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	BAILÉN-64	03-10-03	03-10-26	VARIABLE	3.012.800,00	2.812.458,07	215.398,31	64.619,49	150.778,82	2.597.059,76
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	ECIJA-57	16-10-03	16-10-26	VARIABLE	2.737.600,00	2.628.655,07	101.728,55	101.728,55	-	2.526.926,52
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	UBEDA-63	17-03-04	17-03-27	VARIABLE	3.590.697,00	3.206.529,90	0,00	-	-42.510,94	3.249.040,84
PTMO. HIPOTEC.		ALMANJAYAR-48	19-04-04	19-04-27	VARIABLE	2.783.739,08	2.667.286,17	440.251,73	308.176,21	132.075,52	2.227.034,44
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GR.	JAEN-34	01-07-04	01-07-27	VARIABLE	2.193.410,00	2.193.410,00	182.388,39	182.388,39	-	2.011.021,61
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	NAVAS DE SAN JUAN-25	20-07-04	20-07-32	VARIABLE	588.998,00	588.998,00	174.631,14	57.628,28	117.002,86	414.366,86
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	ARJONA-10	03-12-04	03-12-32	VARIABLE	231.533,23	231.533,23	220.563,43	-	220.563,43	10.969,80
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	FIÑANA-22	03-12-04	03-12-27	VARIABLE	971.177,00	824.509,85	76.451,85	-	76.451,85	748.058,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	ROQUETAS MAR 65	09-12-04	09-12-27	VARIABLE	3.384.584,56	3.179.056,46	267.558,95	-	267.558,95	2.911.497,51
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	ALONSO TELLO-8	25-01-05	25-01-28	VARIABLE	159.550,69	159.550,69	35.430,55	35.430,55	-	124.120,14
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GR.	CAZORLA-48	21-03-05	21-03-28	VARIABLE	2.949.590,00	2.938.420,00	311.591,51	-	311.591,51	2.626.828,49
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GR.	PIÑAR-20	21-03-05	21-03-28	VARIABLE	711.320,00	711.320,00	178.164,69	-	178.164,69	533.155,31
PTMO. HIPOTEC.	EL MONTE	JAEN 190	11-04-05	11-04-28	VARIABLE	11.912.994,03	11.912.994,03	1.749.888,87	-	1.749.888,87	10.163.105,16
PTMO. HIPOTEC.	CAJASUR	SANTISTEBAN PUERTO-6	01-07-05	01-07-33	VARIABLE	141.308,91	44.385,13	43.002,97	-	43.002,97	1.382,16
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	ZALAMEA REAL - 18	28-07-05	28-07-28	VARIABLE	759.382,90	759.382,90	169.599,51	-	169.599,51	589.783,39
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	SANTA OLALLA CALA-26	28-07-05	28-07-28	VARIABLE	1.102.894,77	1.102.894,77	0,00	-	-	1.102.894,77
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	POLIG AEROPUERTO-100	29-07-05	29-07-28	VARIABLE	6.927.384,00	6.927.384,00	0,00	-	3.971.039,97	3.013.065,28
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	C/TENIENTE ANDUJAR-12	16-11-05	16-11-28	VARIABLE	424.861,00	424.861,00	410.105,76	-	410.105,76	14.755,24
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	DOS HERMANAS-92	07-12-05	07-12-28	VARIABLE	6.447.304,95	5.494.437,01	5.325.270,24	5.325.270,24	-	169.166,77
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	URRACAL-9	21-12-05	21-12-28	VARIABLE	422.010,00	422.010,00	90.762,34	-	90.762,34	331.247,66
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	SAN BERNARDO-14	21-12-05	21-12-28	VARIABLE	760.156,87	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	PIÑOS PUENTE-10	27-12-05	27-12-28	VARIABLE	433.837,12	433.837,08	294.139,65	58.827,93	235.311,72	139.697,43
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	FUENTE VAQUEROS-12	27-12-05	27-12-28	VARIABLE	764.242,96	659.169,37	639.563,61	511.650,89	127.912,72	19.605,76
PTMO. HIPOTEC.	CAJAMAR	ULEILA DEL CAMPO-16	13-02-06	13-02-29	VARIABLE	740.478,88	740.478,88	84.895,66	-	84.895,66	655.583,22
PTMO. HIPOTEC.	CAJA S FDO.	A.GAZULES C/M. TIZON -6	09-05-06	09-05-29	VARIABLE	240.877,42	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJASUR	POSADAS-									
		C.VALLELLANO-20	25-07-06	25-07-29	VARIABLE	781.736,97	781.736,97	0,00	122.311,41	-	578.776,45
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CABRA- UE-29 - 45	26-07-06	26-07-29	VARIABLE	2.192.610,17	2.189.767,75	139.865,74	139.865,74	-	2.001.531,23
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	PUENTE GENIL-41	13-09-06	13-09-29	VARIABLE	2.113.142,76	2.113.137,81	508.916,15	508.916,15	-	1.604.221,66
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CUEVAS DEL BECERRO-8	16-11-06	16-11-34	VARIABLE	378.552,90	378.552,90	93.176,58	93.176,58	-	285.376,32

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

Anexo I
Página 2 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC./VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERÉS	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO	VENCIMIENTO A CORTO	SUBROGADO AMORTIZADO/ ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	BERJA-LLANO VILCHEZ-15	16-11-06	16-11-34	VARIABLE	817.336,56	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	PERIANA-17	16-11-06	16-11-34	VARIABLE	919.015,00	919.015,00	0,00		-	919.015,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	ROQUETAS-AGUADULCE	16-11-06	16-11-34	VARIABLE	3.320.938,00	2.822.797,30	2.822.797,30	-	2.822.797,30	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	ANTEQUERA-CARTAOJAL II	13-12-06	13-12-34	VARIABLE	545.030,00	545.030,00	54.503,00	-	54.503,00	490.527,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	ALFACAR-40	14-12-06	14-12-34	VARIABLE	2.159.849,66	1.835.872,15	1.127.645,97		1.127.645,97	708.226,18
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	HUERCAL OVERA	14-12-06	14-12-34	VARIABLE	757.750,30	757.750,30	314.999,80	314.999,80		442.750,50
PTMO. HIPOTEC.	CAJA S FDO.	C.MARCHANTE (C/I.ROMERO)	29-12-06	29-12-34	VARIABLE	289.394,46	289.394,46	0,00	-		289.394,46
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	MA- TRINIDAD PERCHEL	24-01-07	24-01-35	VARIABLE	3.258.863,39	3.243.984,53	0,00	-	-14.878,86	3.258.863,39
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	VICAR - 66	24-01-07	24-01-35	VARIABLE	3.890.888,97	3.890.888,97	1.498.358,62	749.179,31	749.179,31	2.392.530,35
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	UMBRETE - 26	30-03-07	30-03-35	VARIABLE	1.431.600,73	1.431.600,73	334.950,21	167.475,11	167.475,11	1.096.650,52
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	CÁRTAMA - 44	23-05-07	23-05-35	VARIABLE	2.981.126,80	2.828.253,24	625.062,87	400.040,24	225.022,63	2.203.190,37
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	ANDÚJAR-MINGUILLOS-26	24-05-07	24-05-35	VARIABLE	1.404.327,34	837.007,18	834.526,92	834.526,92	-	2.480,26
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	POZOBLANCO "LOS LLANOS"-54	24-05-07	24-05-35	VARIABLE	3.440.390,94	2.558.531,04	2.558.531,04	716.388,69	1.842.142,35	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	HUERCAL OVERA "MENAS"-14	24-05-07	24-05-35	VARIABLE	763.043,68	648.587,13	648.587,13	142.689,17	505.897,96	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJASUR	JABALQUINTO-25	05-07-07	05-07-35	VARIABLE	588.997,50	425.550,69	425.550,69	425.550,69	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	RONDA-MONTECORTO-10	31-07-07	31-07-35	VARIABLE	545.031,20	528.680,26	92.655,30	-	92.655,30	436.024,96
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GR.	JIMENA - 5	25-10-07	25-10-35	VARIABLE	242.400,00	241.750,00	241.750,00	96.700,00	145.050,00	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	LOJA 25	31-10-07	31-10-35	VARIABLE	1.620.618,17	1.620.618,17	64.223,44	64.223,44	-	1.556.394,73
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CAMPILLO C/ MALAGA,50,52 Y 54 -7	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	395.400,68	291.558,57	291.558,57	-	291.558,57	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CABEZAS RUBIAS-9	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	513.676,80	432.259,03	0,00	-	-24.342,57	456.601,60
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CALAÑAS-FABRICA. HARINAS - 22	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	1.255.654,40	1.238.531,84	0,00	-	-17.122,56	1.255.654,40
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CALAÑAS- "PERRUNAL" - 10	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	570.752,00	480.287,81	309.062,21	111.262,46	197.799,75	171.225,60
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CALAÑAS - "LA ZARZA" - 11	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	627.827,00	528.316,42	14.639,80	-	14.639,80	513.676,62
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	SAN SILVESTRE GUZMAN - 7	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	399.526,40	336.201,47	0,00	-	-63.324,93	399.526,40
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	LA CORZA-46	13-12-07	13-12-35	VARIABLE	2.854.086,31	1.092.862,99	1.092.862,99	1.092.862,99	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	OLULA DEL RIO - 60	14-12-07	14-12-35	VARIABLE	3.546.719,13	1.063.891,51	1.063.891,51	1.063.891,51	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	COLMENAR-CORTES FTRA.-10	14-12-07	14-12-35	VARIABLE	478.980,00	407.133,00	407.133,00	-	407.133,00	0,00

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

Anexo I
Página 3 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC./VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERÉS	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO PLAZO	VENCIMIENTO A CORTO PLAZO	SUBROGADO/ AMORTIZADO/ ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CASARES - PUERTO DE LA CRUZ - 38	19-12-07	19-12-35	VARIABLE	2.575.542,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CASARES - PUERTO DE LA CRUZ - 2	19-12-07	19-12-35	VARIABLE	158.132,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	ALOSNO - "ARRABAL PERDIDA" - 12	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	684.902,40	472.661,42	472.661,42	-	472.661,42	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	ALOSNO - MANZANA M-2 - 26	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	1.483.955,20	1.198.798,36	1.198.798,36	-	1.198.798,36	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	C/GUADIANA-SILVESTRE GUZMAN - 10	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	570.752,00	480.287,81	0,00	-	-90.464,19	570.752,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CAMPILLO C/ C. ESPINA-14	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	796.883,92	579.406,33	579.406,33	115.881,27	463.525,06	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	CERRO ANDEVALO-BDA.IV CENTEN-6	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	342.451,20	342.451,20	0,00	-	-	342.451,20
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	THARSIS-BDA. JAIME MONTANER-25	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	1.426.880,00	1.198.536,39	1.198.536,39	239.707,28	958.829,11	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	MA-RINCON VICTORIA-88	09-04-08	09-04-36	VARIABLE	5.234.138,45	4.449.017,68	4.449.017,68	1.112.254,42	3.336.763,26	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	RUTE-SECTOR PPR-1 - 20	18-04-08	18-04-36	VARIABLE	1.367.736,00	1.162.575,60	1.162.575,60	1.162.575,60	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	ORIA-MANZANA 1 UE-1 - 20	03-06-08	03-06-36	VARIABLE	1.096.066,60	931.656,61	931.656,61	791.908,12	139.748,49	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	BAENA C/CRESPO Y BARBADOS- 13	25-06-08	25-06-36	VARIABLE	858.964,00	730.119,40	730.119,40	-	730.119,40	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	TORRES DE ALBANCHEZ-15	25-06-08	25-06-36	VARIABLE	729.945,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	VILLANUEVA DEL ROSARIO- 26	25-06-08	25-06-36	VARIABLE	1.809.858,00	1.538.379,30	1.538.379,30	1.538.379,30	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	DALIAS-20	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	1.086.618,00	964.502,55	313.908,55	-	313.908,55	650.594,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	PECHINA-10 RGV	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	700.262,00	483.142,27	483.142,27	-	483.142,27	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	PECHINA-25 REV	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	1.629.274,00	1.124.109,45	1.124.109,45	674.465,67	449.643,78	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	PTO REAL - CASINES-14 REV	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	792.850,00	0,00	0,00	-	-	0,00

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

Anexo I
Página 4 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC. /VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERÉS	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO PLAZO	VENCIMIENTO A CORTO PLAZO	SUBROGADO/ AMORTIZADO ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	CAJASUR	VILLANUEVA CO-PIO XII-14 REV	25-07-08	25-07-36	VARIABLE	763.043,68	648.587,14	648.587,14	648.587,14	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	MA-C/PARRAS-ANTEQUERA	06-11-08	06-11-36	VARIABLE	1.584.120,00	1.346.502,00	1.346.502,00	538.600,80	807.901,20	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	C/BOTICA - CADIZ	12-11-08	12-11-36	VARIABLE	395.591,03	395.591,03	395.591,03	-	395.591,03	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA GENERAL	LA ZUBIA C/CANARIO - GRANADA	12-11-08	12-11-36	VARIABLE	2.236.100,00	1.520.548,00	1.520.548,00	532.191,80	988.356,20	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	OBISPO URQUINAONA - CADIZ	12-11-08	12-11-36	VARIABLE	369.639,56	369.639,56	369.639,56	-	369.639,56	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA GENERAL	PELIGROS - AVDA. JAEN - GRANADA	12-11-08	12-11-36	VARIABLE	837.260,00	711.671,00	293.361,00	-	293.361,00	418.310,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	SE- CAMAS - EL MURO M-14	04-12-08	04-12-36	VARIABLE	4.123.602,48	1.536.999,99	1.536.999,99	1.536.999,99	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	BENAHADUX - 14 - ALMERIA	19-12-08	19-12-36	VARIABLE	799.052,80	654.743,86	654.743,86	281.539,86	373.204,00	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJASUR	JA-UBEDA-C/ PARTICIONES	29-12-08	29-12-36	VARIABLE	258.366,54	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	C/TARIFA NERVA - 50	27-01-09	27-01-37	VARIABLE	2.833.163,87	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	POLIGONO SUR - JEREZ FTRA.	09-02-09	09-02-37	VARIABLE	8.389.710,30	6.928.726,14	6.928.726,14	2.355.766,89	4.572.959,25	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GRANADA	LA IRUELA - 4	18-03-09	18-03-37	VARIABLE	194.200,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJAMAR	AL-ABRUCENA-11	02-06-09	02-06-37	VARIABLE	625.218,03	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	LOJA-32	23-06-09	23-06-37	VARIABLE	1.525.277,60	1.456.239,24	1.456.239,24	1.456.239,24	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	JA-PARCELA RA-8 SUNP-1-14	25-06-09	25-06-37	VARIABLE	1.425.190,72	868.219,06	868.219,06	173.643,81	694.575,25	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	MA-CARTAOJAL III-28	29-06-09	29-06-37	VARIABLE	2.566.845,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	RAGOL-C/GENERAL MOLA-8	29-06-09	29-06-37	VARIABLE	406.643,00	345.646,55	40.755,55	-	40.755,55	304.891,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	TEBA-CERRO SAN CRISTOBAL-20	29-06-09	29-06-37	VARIABLE	1.418.938,00	484.127,46	484.127,46	-	484.127,46	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	VELEZ-BLANCO.TOPARES	29-06-09	29-06-37	VARIABLE	475.412,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	EL MONTE	CAMPILLO - C/ MALAGA 42-5 VPO	01-07-09	01-07-37	VARIABLE	281.992,25	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	BDA CARDEÑAS - HUELVA - 106	16-07-09	16-07-37	VARIABLE	2.083.704,86	0,00	0,00	-	-	0,00

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

Anexo I
Página 5 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC. /VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERES	IMPORT ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO	VENCIMIENTO O A CORTO	SUBROGADO/ AMORTIZADO ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	OLIVAR MONJAS - RONDA - 111	22-07-09	22-07-37	VARIABLE	7.513.293,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	POLIG. AEROPUERTO SUNP-AE-1	01-10-09	01-10-37	VARIABLE	18.163.330,03	11.588.386,19	11.588.386,19	11.588.386,19	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	JAEN RC-6A RC-6C - 96	12-11-09	12-11-37	VARIABLE	7.457.109,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJAMAR	ALHAMA ALMERIA- C.LAVADERO -12	16-11-09	16-11-37	VARIABLE	921.176,21	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJAMAR	TABERNAS - 24	16-11-09	16-11-37	VARIABLE	1.731.750,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJAMAR	YUNQUERA- C/CARRIL POBRE - 14	16-11-09	16-11-37	VARIABLE	972.348,98	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	ALCALA GAZULES MANZANA UA-24	03-12-09	03-12-37	VARIABLE	1.819.651,04	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GRANADA	UBEDA CUESTA MADROÑAL	15-12-09	15-12-37	VARIABLE	191.940,00	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	GR-ALMANJAYAR S9-P16.2 - 64	29-12-09	29-12-37	VARIABLE	5.247.197,36	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	PINOS PUENTE UE-1 Y UE- 2 -10	29-12-09	29-12-37	VARIABLE	723.091,49	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	SE-ALCOLEA DEL RIO- 18	29-12-09	29-12-37	VARIABLE	1.290.872,59	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	SE-MORON FRONTERA - EL RANCHO - 64	29-12-09	29-12-37	VARIABLE	4.108.754,30	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	UBEDA C/ ARIZA,8 - 18	29-12-09	29-12-37	VARIABLE	1.636.853,07	0,00	0,00	-	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CERRO DEL MORO-59	21-02-02	21-02-30	VARIABLE	1.900.565,52	1.900.565,52	1.632.418,61	1.632.418,61	-	268.146,91
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CADIZ ASTILLEROS 93	10-12-02	10-12-30	VARIABLE	3.568.734,10	3.568.734,10	3.126.997,67	3.126.997,67	-	441.736,43
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CA-MATADERO 102	03-10-03	03-10-31	VARIABLE	4.187.900,00	4.187.900,00	3.866.355,79	3.866.355,79	-	321.544,21
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CA-ASTILLEROS-54	12-11-03	12-11-31	VARIABLE	2.222.269,28	2.222.269,28	2.062.423,75	2.062.423,75	-	159.845,53
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CA-ASTILLEROS-65	12-11-03	12-11-31	VARIABLE	3.001.590,00	3.001.590,00	2.635.030,36	2.635.030,36	-	366.559,64
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	LOS BARRIOS-72	17-03-04	17-03-32	VARIABLE	3.026.877,80	3.026.877,80	2.832.510,00	2.832.510,00	-	194.367,80
PTMO. HIPOTEC.	CAJA S.FDO	CERRO DEL MORO-58	22-04-04	22-04-32	VARIABLE	2.602.571,64	2.602.571,64	2.410.334,90	2.410.334,90	-	192.236,74
CTA.CDTO.	BBVA 2.004	POLIZA TESORERIA	29-07-04	29-07-11	VARIABLE	30.000.000,00	19.997.366,19	0,00	-	-	0,00

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

Anexo I
Página 6 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC./VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERES	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO	VENCIMIENTO A CORTO	SUBROGADO/ AMORTIZADO ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	EL MONTE	STA. FE-RONDA BELEN-3	09-12-04	09-12-32	VARIABLE	143.734,82	143.734,82	137.967,86	137.967,86	-	5.766,96
PTMO. HIPOTEC.	EL MONTE	STA. FE- Mª LA MIEL-5	09-03-05	09-03-33	VARIABLE	180.732,63	180.732,63	174.463,77	174.463,77	-	6.268,86
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	CUESTA MARAÑAS - 6	22-04-05	22-04-33	VARIABLE	157.551,73	157.551,73	152.739,55	152.739,55	-	4.812,18
PTMO. HIPOTEC.	CAJA S.FDO	CASA LA CORTE - 6	05-05-05	05-05-33	VARIABLE	261.416,49	261.416,49	252.273,39	252.273,39	-	9.143,10
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	VERA - 53	03-06-05	03-06-33	VARIABLE	2.479.200,00	2.479.200,00	2.400.964,71	2.400.964,71	-	78.235,29
PTMO. HIPOTEC.	C.CATALUNYA	OBISPO URQUINAONA-CA	26-07-05	26-07-33	VARIABLE	1.166.223,00	1.166.223,00	1.128.934,01	1.128.934,01	-	37.288,99
PTMO. HIPOTEC.	CAJA S.FDO	ALCALA GAZULES-7	25-10-05	25-10-33	VARIABLE	255.192,74	255.192,71	248.398,96	248.398,96	-	6.793,75
PTMO. HIPOTEC.	EL MONTE	STA. FE CALLE LARGA-9	20-12-05	20-12-33	VARIABLE	403.036,06	290.439,87	283.940,23	283.940,23	-	6.499,64
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	LAVADERO MANCHEGA-6	21-12-05	21-12-33	VARIABLE	186.963,40	186.963,40	182.099,19	182.099,19	-	4.864,21
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	C/SAN ROQUE -SE -17	25-04-06	25-04-34	VARIABLE	587.980,12	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	ALGECIRAS-PIÑERA II-84	16-11-06	16-11-34	VARIABLE	5.700.038,00	4.825.652,17	4.816.181,69	4.816.181,69	-	9.470,48
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	SAMANIEGO,8 SANTA FE-4	14-12-06	14-12-34	VARIABLE	149.890,13	149.890,13	149.890,13	149.890,13	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	SAMANIEGO,19 SANTA FE-4	14-12-06	14-12-34	VARIABLE	197.319,13	2.999,99	2.999,99	2.999,99	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJA S.FDO	CARCEL VIEJA.ALFONSO X-4	29-12-06	29-12-34	VARIABLE	192.715,25	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	ACEBUCHAL-ALGECIRAS -	25-01-07	25-01-35	VARIABLE	1.258.690,00	946.421,60	946.421,60	946.421,60	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	BDA. JUAN CARLOS I-ARCOS	25-01-07	25-01-35	VARIABLE	1.377.870,00	1.377.870,00	1.377.870,00	1.377.870,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	C/ HERRERIA- ARCOS FTRA	30-03-07	30-03-35	VARIABLE	233.929,63	233.929,63	233.929,63	233.929,63	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	C/ELVIRA-ALBAICIN	30-03-07	30-03-35	VARIABLE	237.962,22	198.849,56	198.849,56	198.849,56	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	PRIEGO CORDOBA P-264 - 28	23-05-07	23-05-35	VARIABLE	1.946.826,19	1.946.826,19	1.946.826,19	1.946.826,19	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	LOMA CABRERA - 8	24-05-07	24-05-35	VARIABLE	594.291,20	505.147,52	505.147,52	505.147,52	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CALDERERÍA VIEJA - 7	24-05-07	24-05-35	VARIABLE	398.113,84	315.115,07	315.115,07	315.115,07	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CALDERERÍA NUEVA - 8	24-05-07	24-05-35	VARIABLE	339.971,51	339.971,51	339.971,51	339.971,51	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	P263 LOS ALMENDROS-PRIEGO	06-07-07	06-07-35	VARIABLE	1.752.227,72	1.752.227,72	1.752.227,72	1.752.227,72	-	0,00

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

Anexo I
Página 7 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC./VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERES	IMPORTE ORIGINAL	TOTAL DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO PLAZO	VENCIMIENTO A CORTO PLAZO	SUBROGADO/AMORTIZADO ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	OBISPO CUBERO-CO	10-07-07	10-07-35	VARIABLE	1.431.000,00	1.216.350,00	1.216.350,00	1.216.350,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CONQUISTADOR									
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	ORDOÑO-CO	10-07-07	10-07-35	VARIABLE	963.810,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	CORIA DEL RIO- 38	31-10-07	31-10-35	VARIABLE	1.692.550,27	1.692.550,27	1.692.550,27	1.692.550,27	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	CAMAS-STA. Mª GRACIA-17	21-11-07	21-11-35	VARIABLE	1.116.244,12	948.807,49	948.807,49	948.807,49	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.		ARCOS FTRA. - BARRIADA. S. JOSE - 24									
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	LETANIAS-P.SUR-14	14-12-07	14-12-35	VARIABLE	1.183.845,08	1.183.845,08	1.183.845,08	1.183.845,08	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	AL-SAN VICENTE-16	14-12-07	14-12-35	VARIABLE	916.483,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	C/BETETA-ALBAICIN-2	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	1.104.793,90	939.074,82	939.074,82	939.074,82	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	MONTE-CAJASOL	SAN ROQUE "VILLA VICTORIA"-25	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	93.590,98	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	ALMANJAYAR - 128	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	1.533.405,43	1.298.832,73	1.298.832,73	1.298.832,73	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BSCH	ALGECIRAS "LOS TOMATES"-93	20-12-07	20-12-35	VARIABLE	9.543.381,78	8.003.986,58	8.003.986,58	8.003.986,58	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CANTILLANA- 36	21-12-07	21-12-35	VARIABLE	5.778.085,29	1.785.775,04	1.785.775,04	1.785.775,04	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	LOJA- LA HOYA-AREA4- 25	09-04-08	09-04-36	VARIABLE	1.382.050,37	1.382.050,37	1.382.050,37	1.382.050,37	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	MA-RINCON VICTORIA- 30	09-04-08	09-04-36	VARIABLE	4.920.462,62	4.182.393,24	4.182.393,24	4.182.393,24	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	SE-PASCUAL GAYANGOS- 3	09-04-08	09-04-36	VARIABLE	2.015.963,36	1.713.568,86	1.713.568,86	1.713.568,86	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	ALGECIRAS PIÑERA ALTA 1ª FASE	09-04-08	09-04-36	VARIABLE	122.594,62	95.639,74	95.639,74	95.639,74	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	ALGECIRAS PIÑERA ALTA 2ª FASE	25-06-08	25-06-36	VARIABLE	5.538.382,00	5.538.382,00	5.516.607,85	5.516.607,85	-	21.774,15
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	LUCENA "ZARPAZO"-86 VPA	25-06-08	25-06-36	VARIABLE	5.550.541,00	2.358.979,39	2.358.979,39	2.358.979,39	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	PECHINA-25 VPA	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	6.101.444,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	PTO REAL "CASINES" 54 VPA	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	1.821.198,00	1.014.880,80	1.014.880,80	1.014.880,80	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJASUR	PLAZA CORREDERA-CO-9 VPA	23-07-08	23-07-36	VARIABLE	3.353.640,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	ALGECIRAS "HUERTA SILES"-104 VPA	25-07-08	25-07-36	VARIABLE	575.050,24	258.945,12	258.945,12	258.945,12	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.			16-09-08	16-09-36	VARIABLE	7.171.208,63	3.653.049,53	3.653.049,53	3.653.049,53	-	0,00

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

Anexo I
Página 8 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC. /VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERÉS	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO	VENCIMIENTO A CORTO	SUBROGADO/ AMORTIZADO ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	VILLARRUBIA - CO- 9 VPA	16-09-08	16-09-36	VARIABLE	685.931,07	315.425,40	315.425,40	315.425,40	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	JA-UBEDA-BELTRAN DE LA CUEVA - 4	04-12-08	04-12-36	VARIABLE	234.188,22	108.960,00	108.960,00	108.960,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	CA-SANLUCAR BARRAMEDA - 90	04-12-08	04-12-36	VARIABLE	6.049.576,73	6.049.576,72	6.049.576,72	6.049.576,72	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	MA- PIZARRA-ZALEA - 16	15-12-08	15-12-36	VARIABLE	1.011.040,00	793.469,25	793.469,25	793.469,25	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CA- BARBATE-52	19-12-08	19-12-36	VARIABLE	2.796.259,20	2.796.259,20	2.796.259,20	2.796.259,20	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	GR-C/ REAL, 34 - LOJA - 5	19-12-08	19-12-36	VARIABLE	329.066,60	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	CA-FUNDACION BALSAMO-ALGECIRAS	19-12-08	19-12-36	VARIABLE	7.497.702,62	5.413.903,60	5.413.903,60	5.413.903,60	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BBVA	SE-C/ MAYOR - ECIIJA - 13	19-12-08	19-12-36	VARIABLE	563.701,01	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA GENERAL	GR-ARCO MAGDALENA-BAZA	22-12-08	22-12-36	VARIABLE	285.000,00	242.250,00	242.250,00	242.250,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	C/MANCEBIA A.GAZULES - 6	27-01-09	27-01-22	VARIABLE	292.004,94	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	C7TAXDIRT JEREZ FTRA - 11	27-01-09	27-01-22	VARIABLE	659.148,34	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	COCHERAS A.GAZULES - 6	26-02-09	26-02-37	VARIABLE	259.229,65	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	C/ALFONSO X EL SABIO, 25,27 Y 29	19-05-09	19-05-22	VARIABLE	666.356,17	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	CA-JUANA DE DIOS LACOSTE-JEREZ FTRA.-5	19-05-09	19-05-37	VARIABLE	242.828,50	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	BSCH	JA-PARCELA RC-4C SUNP-1 JAEN-48	25-06-09	25-06-37	VARIABLE	4.075.100,18	0,00	0,00	0,00	-	0,00
CTA.CDTO.	UNICAJA 2.009	POLIZA TESORERIA	25-06-09	25-06-16	VARIABLE	25.000.000,00	16.919.253,65	0,00	0,00	-	0,00
CTA.CDTO.	BBVA 2.009	POLIZA TESORERIA	02-07-09	02-07-16	VARIABLE	20.000.000,00	6.234.212,81	0,00	0,00	-	0,00
CTA.CDTO.	LA CAIXA 2.009	POLIZA TESORERIA	17-07-09	17-07-16	VARIABLE	5.000.000,00	3.499.053,98	0,00	0,00	-	0,00
CTA.CDTO.	SANTANDER 2.009	POLIZA TESORERIA	24-07-09	24-07-16	VARIABLE	25.000.000,00	13.000.000,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	A.GAZULES- CALLEJON LEVANTE- 6	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	333.680,99	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	A.GAZULES- CARCEL VIEJA II- 7	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	401.317,64	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	SEVILLA CARMONA-PLAZUELA SANTIAGO-18	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	1.214.977,52	0,00	0,00	0,00	-	0,00

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

Anexo I
Página 9 de 9

Detalle de préstamos y créditos al
31 de diciembre de 2009
(Expresado en euros)

CONCEPTO	ENTIDAD FINANCIERA	DENOMINACION OPERAC./VVDAS.	FECHA FORMALIZACIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TIPO DE INTERES	IMPORTE ORIGINAL	IMPORTE DISPUESTO	SALDO VIVO	VENCIMIENTO A LARGO	VENCIMIENTO A CORTO	SUBROGADO/AMORTIZADO ACUMULADO
PTMO. HIPOTEC.	ICO	PUCHE - ALMERIA- RU3 - 42	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	3.221.117,76	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	JAEN C/ ALMAGRO - 5	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	290.172,88	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	JAEN - CRUZ DE LA MAGDALENA - 4	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	180.998,73	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	LA LINEA - POLIGONO LA COLONIA- 22	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	1.383.729,48	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	SANLUCAR BDA PZP AMARGUILLO - 3	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	176.159,94	134.522,78	134.522,78	134.522,78	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	SANLUCAR BDA C/ MENACHO-14	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	809.765,22	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	SANTANDER	CA- PORTICHUELO - 17	24-09-09	24-09-37	VARIABLE	1.042.433,97	886.068,87	886.068,87	886.068,87	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	ICO	JAEN -EMPEDRADA MAGDALENA - 1	30-07-09	30-07-37	VARIABLE	70.842,98	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CA-JEREZ FTRA- DUADABAJAQUE - 128	12-11-09	12-11-37	VARIABLE	5.655.580,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	UNICAJA	CO-LUCENA EL ZARPAZO MANZANA 10 - 38	12-11-09	12-11-22	VARIABLE	2.934.414,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GRANADA	BAZA C/ TRINIDAD, 7 - 9	26-11-09	26-11-37	VARIABLE	452.700,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CAJA GRANADA	JA- BAEZA- C/CURA,19 - 8	26-11-09	26-11-22	VARIABLE	374.800,00	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	CSFDO-CAJASOL	ALCALA GAZULES- SANCHEZ DIAZ - 16	03-12-09	03-12-22	VARIABLE	816.002,81	0,00	0,00	0,00	-	0,00
PTMO. HIPOTEC.	LA CAIXA	JA- BAEZA- C/ROJO,20 - 11	30-12-09	30-12-22	VARIABLE	417.051,10	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-	0,00
CTA.CDTO.	BBVA 2004	POLIZA TESORERIA	29-07-04	29-07-11	VARIABLE	30.000.000,00	19.997.366,19	-	19.997.366,19	-	-
CTA.CDTO.	UNICAJA	POLIZA TESORERIA	25-06-09	25-06-16	VARIABLE	25.000.000,00	16.919.253,65	-	16.919.253,65	-	-
CTA.CDTO.	BBVA 2.009	POLIZA TESORERIA	02-07-09	02-07-16	VARIABLE	20.000.000,00	6.234.212,81	-	6.234.212,81	-	-
CTA.CDTO.	LA CAIXA	POLIZA TESORERIA	17-07-09	17-07-16	VARIABLE	5.000.000,00	3.499.053,98	-	3.499.053,98	-	-
CTA.CDTO.	SANTANDER	POLIZA TESORERIA	24-07-09	24-07-16	VARIABLE	25.000.000,00	13.000.000,00	-	13.000.000,00	-	-
OTROS	Mº INDUSTRIA	MEDINA SIDONIA - P.E. MACHORRO	16-sep-08	01-oct-22	OTROS	1.672.499,99	1.672.499,99	1.672.499,99	1.672.499,99	-	-
OTROS	Mº INDUSTRIA	MEDINA SIDONIA - P.E. MACHORRO	16-jul-09	01-oct-23	OTROS	2.676.089,00	2.676.089,00	2.676.089,00	2.676.089,00	-	-
OTROS	Mº INDUSTRIA	CHICLANA - P.I. MIRAL RIO	16-sep-08	01-oct-22	OTROS	1.310.000,00	1.310.000,00	1.310.000,00	1.310.000,00	-	-
OTROS	OTROS	PULPI SLF - 1	21-jul-09	01-oct-23	OTROS	590.945,00	590.945,00	590.945,00	590.945,00	-	-
									<u>194.854.388,91</u>	<u>34.293.402,30</u>	