



Empresa Pública de Suelo de Andalucía
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

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

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2006





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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Al Consejo de Administración de
Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)

Hemos auditado las cuentas anuales de Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) (la Entidad), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006 y la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado, de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 18 de mayo de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

KPMG AUDITORES, S.L.

Rafael Gil Reina
27 de marzo de 2007

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejecutivo
KPMG AUDITORES, S.L.

2007 07/07/00432
Año N°
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.



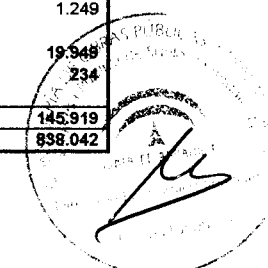
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de euros)

ACTIVO	2006	2005	PASIVO	2006	2005
INMOVILIZADO			FONDOS PROPIOS (Nota 11)		
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 5)	392	451	Fondo social	394.656	392.975
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	4	4	Reservas	77.382	64.224
Aplicaciones informáticas	1.134	1.030	Otras reservas	77.382	64.224
Amortizaciones	(746)	(583)			
Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	268.328	265.410	Pérdidas y ganancias	10.253	13.158
Terrenos y construcciones	506.595	499.305			
Instalaciones técnicas y maquinaria	813	807	Total fondos propios	482.291	470.357
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.254	1.086			
Anticipo e inmovilizaciones materiales en curso	53.275	56.075	Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Nota 12)	97.780	79.094
Otro inmovilizado material	1.771	1.617	Provisiones para riesgos y gastos (Nota 13)	19.394	18.426
Provisiones	(263.443)	(268.944)			
Amortizaciones	(31.937)	(24.536)	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	14.607	14.583	Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	14.133	19.405
Participaciones en empresas del grupo	14.648	14.617	Acreeedores por transferencias (Nota 14)	120.796	95.980
Depósitos y fianzas constituidas a largo plazo	223	193	Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo (Nota 16)	9.885	8.861
Provisiones	(264)	(227)	Total acreedores a largo plazo	144.814	124.246
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo (nota 9)	3.053	2.852			
Total inmovilizado	286.380	283.296	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
ACTIVO CIRCULANTE:			Deudas con entidades de crédito (Nota 15)	15.453	10.989
Existencias (Nota 8)	351.243	314.991	Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	2.358	5.911
Comerciales	359.320	318.528	Deudas con empresas asociadas (Nota 17)	9.552	6.437
Anticipos a proveedores	8.951	9.488	Acreeedores comerciales (Nota 18)	123.812	88.856
Provisión de existencias	(17.028)	(13.025)	Anticipos de clientes	66.792	54.889
Deudores (Nota 9)	250.470	177.032	Deudas por compras o prestaciones de servicios	40.404	22.103
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	44.066	62.987	Deudas representadas por efectos a pagar	16.616	11.864
Empresas del grupo, deudores	188.863	102.062	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	13.315	13.543
Empresas asociadas, deudores	5.869	5.492	Administraciones Públicas	3.336	3.756
Deudores varios	25.728	13.300	Otras deudas a corto plazo	7.761	8.538
Administraciones Públicas	1.289	1.858	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	2.218	1.249
Provisión de insolvencias	(15.345)	(8.667)	Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 8)	15.479	19.945
Inversiones financieras temporales	2.814	1.556	Ajustes por periodificación	95	234
Otros créditos	443	150			
Depósitos y fianzas entregadas a corto plazo	2.371	1.406	Total acreedores a corto plazo	180.064	145.919
Tesorería (Nota 10)	32.747	61.031	TOTAL PASIVO	924.343	858.042
Ajustes por periodificación	689	136			
Total activo circulante	637.963	554.746			
TOTAL ACTIVO	924.343	838.042			

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006



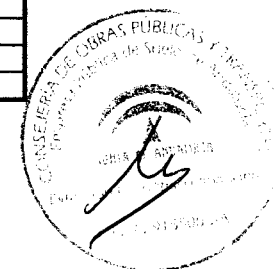
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

(Miles de euros)

DEBE	2006	2005	HABER	2006	2005
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos	121.138	136.954	Importe neto de la cifra de negocio (Nota 20)	145.454	163.262
Transferencias de inmovilizado a existencias (Nota 6)	25.097	39.568	Aumento de existencias		
Gastos de personal (Nota 21)	16.137	14.331	de promociones en curso (Nota 8)	39.406	39.374
-Sueldos y salarios y asimilados	13.018	11.549	Trabajos efectuados por la empresa para		
-Cargas sociales	3.119	2.782	el inmovilizado (Nota 6)	4.770	17.348
Dotaciones para amortizaciones de			Otros ingresos de explotación	14.460	105
inmovilizado (Notas 5 y 6)	8.922	7.085	-Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión	864	105
Variación de las provisiones de tráfico	1.028	(5.499)	-Subvenciones	13.596	0
-Variación de provisiones de existencias	(1.180)	(4.396)			
-Variación de provisiones y pérdidas por créditos incobrables	6.678	(2.349)			
-Variación de otras provisiones de tráfico	(4.470)	1.246			
Otros gastos de explotación	23.916	19.702			
-Servicios exteriores	19.595	16.482			
-Tributos	4.270	3.143			
-Otros gastos de explotación	51	77			
Gastos de explotación	196.238	212.141	Ingresos de explotación	204.090	220.089
Beneficios de explotación	7.852	7.948	Pérdidas de explotación	-	-
Gastos financieros y asimilados	90	480	Ingresos en de participaciones en capital		
Variación de las provisiones de inversiones financieras	37	33	en empresas del grupo	269	203
			Otros intereses e ingresos asimilados	1.453	1.181
Resultados financieros positivos	1.595	871	Resultados financieros negativos	-	-
Beneficios de las actividades ordinarias	9.447	8.819	Pérdidas de las actividades ordinarias	-	-
Variación provisiones de inmovilizado	(256)	1.207	Ingresos extraordinarios	3.244	12.821
Pérdidas procedentes de inmovilizado	0	1.081			
Gastos extraordinarios	2.002	6.037			
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	656	111			
Resultados extraordinarios positivos	842	4.385	Resultados extraordinarios negativos	-	-
Beneficios antes de impuestos	10.289	13.204	Pérdidas antes de impuestos	-	-
Impuesto sobre sociedades (Nota 24)	36	46			
Resultado del ejercicio (Beneficios)	10.253	13.158	Resultado del ejercicio (Pérdidas)	-	-

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2006



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(1) Naturaleza y Actividades Principales

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

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

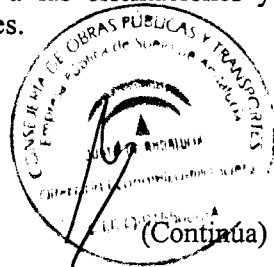
Como Entidad de Derecho Público, goza de personalidad jurídica independiente, plena capacidad jurídica y de obrar para el cumplimiento de sus fines, patrimonio propio y administración autónoma, quedando adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

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

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

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

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

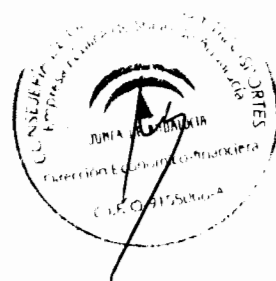


EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

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



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(2) Bases de Presentación

(a) Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, y en virtud de la delegación de competencias efectuada por el Consejo de Administración de la Empresa Pública, los miembros de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública han formulado estas cuentas anuales con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en la situación financiera del ejercicio 2006, así como la propuesta de distribución de resultados de este ejercicio.

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

(b) Agrupación de partidas

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

(c) Saldos comparativos

Se estima que las cuentas del ejercicio 2006 serán aprobadas por el Consejo de Administración sin variaciones significativas. Como requiere la normativa contable, el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación del ejercicio 2006 recogen, a efectos comparativos, las cifras correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales de 2005 aprobadas por el Consejo de Administración de la Empresa Pública en sesión de fecha 20 de junio de 2006. De acuerdo con lo permitido por esta normativa, la Empresa Pública ha optado por incluir en las notas de la memoria del ejercicio 2006 determinados datos comparativos del ejercicio 2005.

(3) Distribución de Resultados

La propuesta de distribución de resultados correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2006, contempla el traspaso del beneficio obtenido en el ejercicio 2006 a reservas voluntarias.

(4) Principios Contables y Normas de Valoración Aplicados

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

(a) Inmovilizaciones inmateriales

El inmovilizado inmaterial, que corresponde principalmente a aplicaciones informáticas adquiridas por la Empresa Pública, se presenta por su valor de coste de adquisición deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

durante el período de entre tres y cinco años en que está prevista su utilización. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

(b) Inmovilizaciones materiales

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

- El inmovilizado de cesión, que recoge los terrenos aportados en la constitución de la Empresa Pública o de incorporaciones posteriores que por su uso público (zonas verdes, deportivas, de equipamiento, etc.) no pueden ser objeto de explotación, se encuentra registrado al valor de aportación, actualizado en 1981 y 1983 de acuerdo con lo permitido por la legislación entonces en vigor. La Dirección de la Empresa Pública considera que, en caso de cesión a otras entidades públicas o de ser destinado a fines sociales, el valor neto contable del inmovilizado cedido sería en todo caso compensado.
- El inmovilizado gravado con derechos de superficie refleja el valor de los activos de la Empresa Pública cuyo uso ha sido cedido por un plazo determinado, generalmente 75 años, acordándose asimismo la posibilidad de su compra y se encuentra contabilizado al valor de aportación.
- Inmuebles para arrendamiento recoge al 31 de diciembre de 2006 el valor de aportación de los inmuebles no enajenados a dicha fecha del parque público de viviendas cedido entre los ejercicios 2000 y 2006 a EPSA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Estos inmuebles, que han sido cedidos para su venta, son explotados transitoriamente en régimen de arrendamiento, habiéndose iniciado esta actividad el 1 de enero de 2002. También se incluyen dentro de este epígrafe inmuebles de construcción propia destinados al arrendamiento.
- El inmovilizado operativo está integrado por aquellos otros elementos que la Empresa Pública necesita para llevar a cabo su actividad, el cual se presenta por su valor de coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de los elementos del inmovilizado material operativo y de los inmuebles para arrendamiento se realiza sobre los valores de coste siguiendo el método lineal, durante los siguientes años de vida útil estimados:

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



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

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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

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

La valoración de los inmuebles para arrendamiento correspondientes a los Decretos 210/1999 y 258/2002 y a los Acuerdos de fecha 21/09/2004 se ha efectuado por el valor de realización estimado de los mismos de acuerdo con los siguientes criterios:

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

(c) Inmovilizaciones financieras

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2006 EPSA no ha integrado los estados financieros de la Comunidad de Bienes (véase nota 7), en proporción a su participación en la misma, por entender que éstos no tienen un efecto significativo en estas cuentas anuales (véase nota 25).

(d) Existencias

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

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

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



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

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

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

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

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

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

El período medio de realización tanto de los terrenos destinados a la venta como de los inmuebles promovidos por la Empresa Pública, por su misma naturaleza, excede habitualmente el año, no obstante, de acuerdo con las normas contables aplicables a empresas inmobiliarias se clasifican en el activo circulante.

(e) Clientes y efectos comerciales a cobrar

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

(f) Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

- Subvenciones de capital para la financiación de las actuaciones relacionadas con la promoción de viviendas en alquiler propiedad de EPSA, y otras llevadas a cabo en el marco del Decreto 78/1999, que se imputan a resultados siguiendo el método lineal durante un período de tiempo equivalente a la vida útil de los elementos del inmovilizado material financiados con dichas subvenciones.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

- Subvenciones obtenidas para adquisición de suelo para viviendas de promoción pública, cuya imputación a resultados se difiere hasta el momento en que se eleva a escritura pública su enajenación o cesión en cumplimiento de la finalidad prevista.
- Subvenciones obtenidas para la adquisición de inversiones financieras permanentes (participaciones en empresas del grupo y asociadas), que se difieren hasta el ejercicio en que se produce su enajenación o en función de la depreciación efectiva de las mismas.

(g) Acreeedores 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 Obras Públicas y Transportes y la Consejería de la Presidencia de la Junta 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.

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

No obstante, en cuanto a las aplicaciones del pasivo relativo a "Acreeedores por actuaciones de gestión delegada" concernientes a 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 (Rehabilitación Singular), el pasivo se aplica en el momento de la concesión de la subvención, por el importe concedido al beneficiario, reclasificándose dicho saldos a Acreeedores comerciales, tal y como se expresa en la norma de valoración 20.h del Plan de Contabilidad de Empresas de la Junta de Andalucía.

(h) Provisión para responsabilidades y otras provisiones

Este epígrafe recoge las provisiones dotadas al 31 de diciembre de 2006 para atender a las posibles responsabilidades que puedan surgir ante terceros como consecuencia del desarrollo de los compromisos y actividades de la Empresa Pública. En opinión de la Empresa Pública, no es posible determinar el importe exacto y la fecha en que se producirán dichas responsabilidades por lo que las provisiones han sido dotadas de acuerdo con las mejores estimaciones susceptibles de realizarse al 31 de diciembre de 2006.

(i) Corto y largo plazo

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

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



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(j) Impuesto sobre Sociedades

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

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

(k) Ingresos por ventas

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

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

(l) Actuaciones empresariales con incidencia en el medio ambiente

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

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

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



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

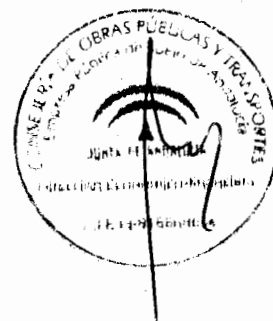
La Empresa Pública constituye provisiones para actuaciones medioambientales cuando conoce la existencia de gastos originados en el ejercicio o anteriores, claramente especificados en cuanto a su naturaleza medioambiental, pero indeterminados en cuanto a su importe o a la fecha en que se producirán. Dichas 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.

(5) Inmovilizaciones Inmateriales

El detalle y movimiento del inmovilizado inmaterial durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	Saldos al 31.12.2005	Altas	Saldos al 31.12.2006
Coste			
Propiedad industrial	4	-	4
Aplicaciones informáticas	1.030	104	1.134
	<u>1.034</u>	<u>104</u>	<u>1.138</u>
Amortización acumulada			
Propiedad industrial	(4)	-	(4)
Aplicaciones informáticas	(579)	(163)	(742)
	<u>(583)</u>	<u>(163)</u>	<u>(746)</u>
Valor neto	<u>451</u>	<u>(59)</u>	<u>392</u>

Al 31 de diciembre de 2006 el coste de los elementos del inmovilizado inmaterial totalmente amortizados asciende a 297.991 euros.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(6) Inmovilizaciones Materiales

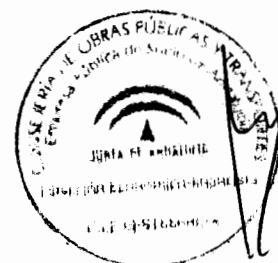
El detalle y movimiento durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	Saldos al 31.12.2005	Altas	Trasposos a existencias	Trasposos de existencias	Otros movimientos	Saldos al 31.12.2006
Coste						
Inmovilizado de cesión	6.131	-	-	-	-	6.131
Inmovilizado gravado con derechos de superficie	2.829	-	(510)	-	-	2.319
Inmuebles para arrendamiento	486.549	5.389	(24.393)	3.578	19.757	490.880
Inmovilizado operativo						
Terrenos y construcciones	3.796	3.469	-	-	-	7.265
Instalaciones técnicas y maquinaria	807	6	-	-	-	813
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.086	168	-	-	-	1.254
Equipos para procesos de información	1.617	154	-	-	-	1.771
Anticipos e inmovilizaciones en curso	56.075	17.317	(1.552)	1.192	(19.757)	53.275
	<u>558.890</u>	<u>26.503</u>	<u>(26.455)</u>	<u>4.770</u>	<u>-</u>	<u>563.708</u>
Amortización acumulada						
Inmuebles para arrendamiento	(21.097)	(8.423)	1.358	-	-	(28.162)
Inmovilizado operativo						
Construcciones	(973)	(14)	-	-	-	(987)
Instalaciones técnicas y maquinaria	(594)	(60)	-	-	-	(654)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(520)	(91)	-	-	-	(611)
Equipos para procesos de información	(1.352)	(171)	-	-	-	(1.523)
	<u>(24.536)</u>	<u>(8.759)</u>	<u>1.358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31.937)</u>
Provisiones	<u>(268.944)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.984)</u>	<u>9.485</u>	<u>(263.443)</u>
Valor neto	<u>265.410</u>	<u>17.744</u>	<u>(25.097)</u>	<u>786</u>	<u>9.485</u>	<u>268.328</u>

Las altas del ejercicio 2006 en Anticipos e inmovilizaciones en curso se corresponden con las inversiones realizadas durante el ejercicio en promociones de viviendas propiedad de la Empresa.

Trasposos a existencias incluye 510.455 euros correspondientes al valor de las parcelas gravadas con derechos de superficie enajenadas en 2006 mediante el ejercicio por parte de los superficiarios de las opciones de compra. Asimismo, recogen 24.497.414 euros y 88.586 euros correspondientes al valor neto contable de las viviendas y locales del Parque Público de Viviendas y de la Cámara de la Propiedad vendidas durante 2006, respectivamente.

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



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

Las bajas de provisiones de inmovilizado material compensan principalmente los gastos de reparaciones y reformas de los inmuebles para arrendamiento que no han sido capitalizados.

El detalle de las provisiones al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

	Miles de Euros
Inmovilizado de cesión	2.826
Inmuebles para arrendamiento	260.617
	<u>263.443</u>

Al 31 de diciembre de 2006 el coste de los bienes totalmente amortizados asciende a 1.752.333 euros.

(7) Inmovilizaciones Financieras

Su composición y movimiento durante el ejercicio 2006 es como sigue:

	Miles de Euros			
	Saldos al 31.12.2005	Altas	Bajas	Saldos al 31.12.2006
Participaciones en empresas del grupo y asociadas	14.617	31	-	14.648
Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo	193	47	(17)	223
	14.810	78	(17)	14.871
Menos, provisiones	(227)	(37)	-	(264)
Valor neto	<u>14.583</u>	<u>41</u>	<u>(17)</u>	<u>14.607</u>



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

El detalle de las participaciones en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

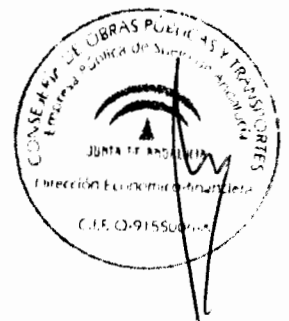
	Porcentaje de participación directa	Miles de Euros
Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (P.T.A.)	29,78 %	9.834
Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes	50,00 %	4.500
Otras inversiones		314
		<u>14.648</u>

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.

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

Tomando en consideración la mencionada subvención, el coste de adquisición de las participaciones en la anterior sociedad y en la comunidad de bienes es inferior al valor teórico de las mismas que resulta de las cuentas anuales auditadas al 31 de diciembre de 2006. Los informes de auditoría de las cuentas anuales de 2006 de estas sociedades y de la comunidad de bienes expresan una opinión favorable.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

El detalle de los fondos propios de las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2006, según sus cuentas anuales auditadas, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	P.T.A.	Centro de Empresas Pabellón de Italia
Capital suscrito	22.056	-
Fondo patrimonial	-	5.403
Socios comuneros por activos aportados	-	4.334
Reserva legal	1.186	-
Otras reservas	10.190	250
Resultado del ejercicio 2006	1.902	533
Total fondos propios	35.334	10.520

(8) Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Terrenos destinados a la venta	238.924	222.001
Promociones de viviendas	76.215	64.493
Programas de gestión delegada	44.181	32.034
	359.320	318.528
Anticipos	8.951	9.488
	368.271	328.016
Provisiones	(17.028)	(13.025)
	351.243	314.991

Al 31 de diciembre de 2006 las existencias de ciclo corto y largo ascendían a 320.563.522 y 38.755.861 euros, respectivamente.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

El detalle de los movimientos producidos durante los ejercicios 2006 y 2005 en relación con las existencias es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Existencias iniciales	318.528	260.726
Aportación de tramos de vías pecuarias	1.385	18.428
Variación de existencias	39.406	39.374
Existencias finales	359.319	318.528

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

Durante el ejercicio 2006, la Empresa Pública ha registrado en existencias 1.385.187 euros, correspondientes a la aportación de tramos de vías pecuarias desafectados y a determinados bienes inmuebles cedidos a la Empresa Pública de acuerdo con el Decreto 208/2005, de 27 de septiembre, de la Consejería de Economía y Hacienda, con contrapartida en Fondo Social (nota 11 (a)).

Al 31 de diciembre de 2006 la Empresa Pública tiene aportado un importe significativo de las existencias a las distintas Juntas de Compensación en las que participa.

El detalle de las provisiones por depreciación de existencias al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Provisión por cesión de parcelas	3.501	3.501
Provisión por gastos incurridos en las actuaciones de gestión delegada	3.628	3.555
Provisión por actuaciones con pérdidas	6.634	2.704
Provisión por parcelas de difícil realización	3.265	3.265
	17.028	13.025

El Consejo de Administración de EPSA acordó el 22 de mayo de 1987 la cesión gratuita a la Junta de Andalucía de determinadas parcelas de terreno para la construcción de 2.000 viviendas, considerando la Dirección de la Empresa Pública que la misma no será compensada. Durante 2006 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 2006 el valor de las mismas pendientes de cesión a dicha fecha.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

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

El detalle y movimiento de las Provisiones para operaciones de tráfico durante el ejercicio 2006, que incluyen provisiones para dotación del fondo de acción social y productividad, terminación de obras, pérdidas en promociones, ha sido el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>
Saldo al inicio del ejercicio	19.949
Dotaciones	4.944
Reclasificación provisión de inmovilizado (nota 6)	(3.984)
Aplicaciones	<u>(5.430)</u>
Saldo al cierre del ejercicio	<u>15.479</u>

(9) Deudores

El detalle de los deudores al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>	
	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Clientes	27.749	52.671
Clientes de dudoso cobro	15.345	8.667
Clientes, efectos comerciales a cobrar	972	1.649
Entidades vinculadas (nota 17)	194.732	107.554
Deudores varios	24.965	12.287
Deudores, efectos comerciales a cobrar	706	954
Anticipos y créditos al personal	57	59
Administraciones Públicas	<u>1.289</u>	<u>1.858</u>
	265.815	185.699
Menos, provisiones para insolvencias	<u>(15.345)</u>	<u>(8.667)</u>
	<u>250.470</u>	<u>177.032</u>

Al 31 de diciembre de 2006 los saldos de clientes y efectos comerciales a cobrar con vencimiento a largo plazo, por importe de 3.053.429 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo en balance de situación adjunto.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

Los saldos deudores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Hacienda Pública, deudora		
Por devoluciones de impuestos	18	-
Por subvenciones de clientes	1.271	1.858
	<u>1.289</u>	<u>1.858</u>

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

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero	8.667
Dotaciones del ejercicio	6.678
Saldo al 31 de diciembre	<u>15.345</u>



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(10) Tesorería

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Cuentas corrientes en entidades financieras	
BBVA	5.739
SCH	3.800
Unicaja	5.790
El Monte	4.470
La General	3.188
Caja San Fernando	2.293
La Caixa	2.738
Cajasur	3.731
Caja Madrid	319
Caixa Cataluña	324
Caja Mar	337
	<hr/> 32.729
 Caja	 <hr/> 18
	<hr/> <hr/> 32.747

(11) Fondos Propios

El detalle del movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de Euros</u>			
	<u>Fondo social</u>	<u>Reservas voluntarias</u>	<u>Beneficios del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31.12.2005	392.975	64.224	13.158	470.357
Distribución del beneficio del ejercicio 2005	-	13.158	(13.158)	-
Aportaciones	1.681	-	-	1.681
Beneficio del ejercicio 2006	-	-	10.253	10.253
Saldos al 31.12.2006	<hr/> 394.656	<hr/> 77.382	<hr/> 10.253	<hr/> 482.291



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(a) Fondo Social

Fondo Social recoge el valor asignado a los activos adscritos a la Empresa Pública en su constitución mediante el Decreto 262/1985, de 18 de diciembre, de la Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía (véase nota 1) por importe de 55.487.353 euros. En virtud del mencionado Decreto, en caso de disolución de la Empresa Pública su patrimonio neto se incorporaría al patrimonio de la Junta de Andalucía.

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

Durante el ejercicio 2006, se han producido aportaciones al Fondo Social, por un total de 1.681.799 euros, siendo las más significativas las siguientes:

- 1.152.514 euros, correspondientes al valor asignado a determinados bienes inmuebles cedidos a la Empresa Pública de acuerdo con el Decreto 208/2005, de 27 de septiembre, de la Consejería de Economía y Hacienda. Los terrenos cedidos se destinarán a los usos previstos por el planeamiento urbanístico aplicable y los suelos resultantes se destinarán a la realización de promociones de viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección oficial previstos en la legislación de vivienda y suelo. En el resto de los casos, la Empresa Pública procederá a la enajenación de los terrenos cedidos.
- 393.169 euros, correspondientes al valor asignado a determinados terrenos cedidos a la Empresa Pública, procedentes de tramos de vías pecuarias desafectados. De este importe, 232.672 euros corresponde al valor de terrenos cedidos. El importe restante se recibió como compensación monetaria de los terrenos adscritos..
- 136.116 euros, correspondientes a derechos de cobro del Parque Público de Viviendas, cedido por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

(b) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(12) Ingresos a Distribuir en Varios Ejercicios

El detalle al 31 de diciembre de 2006 de los ingresos a distribuir en varios ejercicios, es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Subvenciones pendientes de aplicación:		
Adquisición de suelo para viviendas de promoción pública	10.026	10.026
Inversiones en Áreas de Rehabilitación concertada	48.783	31.931
Inversiones en Barriadas de Almería-La Chanca	11.150	9.716
Inversión en Patrimonio Autonómico de Suelo Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. (nota 7)	21.816	21.816
Otras	3.029	3.029
	2.803	2.308
	97.607	78.826
Intereses diferidos por cobro aplazado	173	268
	97.780	79.094

(13) Provisiones para Riesgos y Gastos

El movimiento de estas provisiones durante el ejercicio 2006 se muestra a continuación:

	Miles de Euros			Saldos al 31.12.2006
	Saldos al 31.12.2005	Dotaciones	Excesos	
Provisión para responsabilidades	17.387	1.973	(946)	18.414
Otras provisiones	1.039	-	(59)	980
Total	18.426	1.973	(1.005)	19.394
		(nota 22)	(nota 22)	

Provisión para responsabilidades incluye al 31 de diciembre de 2006 el saldo correspondiente a la mejor estimación de los Administradores de la Empresa Pública del importe necesario para cubrir las responsabilidades que pudieran surgir ante terceros como consecuencia del desarrollo de los compromisos y actividades de la misma.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(14) Acreeedores a Largo Plazo por actuaciones de gestión delegada

El detalle y movimiento durante el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Saldo al 31.12.2005	Importes concedidos	Importes ejecutados	Trasposos	Saldos al 31.12.2006
Programa Regional de Espacios Públicos	10.889	9.009	(5.411)	-	14.487
Parque del Alamillo	69	2.200	(2.136)	-	133
El Salvador	2.373	-	(2.373)	-	-
Construcción de apeaderos	5.672	2.105	(3.048)	-	4.729
Parque Público de Viviendas	2.559	-	-	-	2.559
Adecuación ascensores del Parque Público de Viviendas	5.078	10.000	(12.993)	-	2.085
Barriadas de Sevilla	118	-	(18)	-	100
Áreas de rehabilitación concertada	37.465	40.000	(33.538)	(41.989)	1.938
Rehabilitación singular	24.769	21.974	(15.513)	-	31.230
Granada Almanjayar	1.705	-	(612)	-	1.093
Algeciras La Piñera	-	-	(943)	15.660	14.717
Patrimonio Autonómico	-	-	-	-	-
Suelo	-	23.472	(20)	-	23.452
Rehab. Integral Pechina	-	2.500	-	-	2.500
Gestión Pagus	-	1.154	-	-	1.154
Fundación Pablo Olavide	-	3.539	(293)	-	3.246
Barriadas Almería	-	3.239	(27)	(1.460)	1.752
Andévalo	-	-	(22)	7.636	7.614
Otros	5.283	4.488	(1.764)	-	8.007
	<u>95.980</u>	<u>123.680</u>	<u>(78.711)</u>	<u>(20.153)</u>	<u>120.796</u>

Los importes concedidos y aplicaciones del ejercicio 2006 corresponden, respectivamente, a los importes anuales concedidos por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Consejería de la Presidencia de la Junta 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. En este sentido:

- Programa Regional de Espacios Públicos, recoge actuaciones de ejecución de parques y jardines en diferentes municipios de la Comunidad Autónoma.
- Parque del Alamillo, incluye la gestión integral de dicho parque.
- El Salvador, corresponde a la ejecución del proyecto de cooperación internacional "Proyecto de Desarrollo del Asentamiento Integral Las Flores", por el que se promovieron viviendas destinadas a afectados por el huracán Mitch.
- 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.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

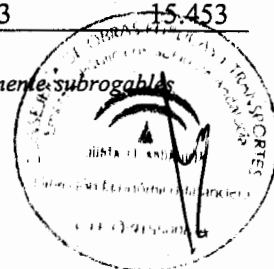
- Barriadas de Sevilla, incluye actividades de rehabilitación urbana en diversas barriadas de dichas ciudades.
- Áreas de rehabilitación concertada, incluye diversas actuaciones de rehabilitación de edificios propiedad de particulares, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.
- Reparación de barriadas incluye actividades de rehabilitación de diversas plazas y calles, en el ámbito de la Comunidad Autónoma.
- Almanjayar (Granada) se corresponde con actividades de reparación de ciertos bloques de viviendas, encomendadas por la Comunidad Autónoma.
- Algeciras, La Piñera se corresponde con actividades de reurbanización de diversas barriadas de Algeciras.
- Patrimonio Autonómico Suelo recoge las actuaciones referentes a la política de suelo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte.
- Gestión Pagus se corresponde con el Programa de Apoyo a la Gestión Urbana Sostenible.
- Fundación Pablo Olavide recoge las actuaciones conmemorativas del segundo centenario de la muerte de Pablo Olavide sobre espacios públicos y edificios singulares en los actuales municipios que conformaron en su día las Nuevas Poblaciones del Plan de Colonización de Sierra Morena.
- Barriadas de Almería, incluye actividades de rehabilitación urbana en la barriada de la Chanca en Almería.

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

El detalle de estos capítulos del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 es como sigue:

Entidad Financiera	Tipo de préstamo	Miles de Euros	
		Saldo dispuesto	
		Largo plazo	Corto plazo
Diversas	Préstamos hipotecarios (*)	14.133	15.049
	Pólizas de crédito	-	395
		14.133	15.444
Intereses devengados pendientes de vencimiento		-	9
		14.133	15.453

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



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

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

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

Al 31 de diciembre de 2006 la Empresa Pública tiene concedidas líneas de crédito por un límite total de 48.030.363 euros.

(16) Otros Acreedores a Largo Plazo

El detalle de otros acreedores a largo plazo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Retenciones a contratistas	7.838	7.327
Depósitos	2.047	1.534
	<u>9.885</u>	<u>8.861</u>

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

El detalle de los saldos deudores a corto plazo con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Junta de Andalucía		
Clientes	9.372	7.566
Deudores	1.955	-
Deudores por actuaciones pendientes de cobro	<u>177.267</u>	<u>94.293</u>
	188.594	101.859
Centro de Empresas Pabellón de Italia, C.B.	269	203
Juntas de compensación	<u>5.869</u>	<u>5.492</u>
	<u>194.732</u>	<u>107.554</u>
	(nota 9)	(nota 9)

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



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

El detalle de los saldos acreedores a corto plazo con entidades vinculadas al 31 de diciembre de 2006 y 2005, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Junta de Andalucía	2.358	5.911
Empresas Asociadas	-	19
Juntas de Compensación	9.552	6.418
	<u>11.910</u>	<u>12.348</u>

El detalle de las transacciones realizadas durante los ejercicios 2006 y 2005 por la Empresa Pública con las Juntas de Compensación en las que participa es el siguiente:

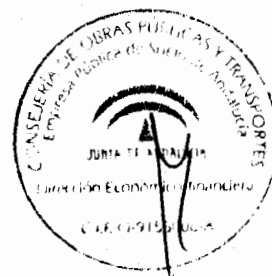
	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Facturaciones de obras a Juntas de Compensación	1.250	6.689
Derramas de Juntas de Compensación	13.627	15.646

(18) Acreeedores Comerciales

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Anticipos de clientes	66.792	54.889
Proveedores	23.485	19.326
Acreeedores por prestación de servicios	16.919	2.777
Efectos a pagar	16.616	11.864
	<u>123.812</u>	<u>88.856</u>

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



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(19) Otras Deudas no Comerciales a Corto Plazo

Su detalle al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Administraciones Públicas	3.336	3.756
Otras deudas	7.761	8.538
Fianzas y depósitos recibidos	2.218	1.249
	<u>13.315</u>	<u>13.543</u>

Los saldos acreedores con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Hacienda Pública, acreedora		
Por IVA	1.814	2.517
Retenciones	677	468
Impuesto sobre Sociedades (nota 24)	21	24
Impuesto sobre Actividades Económicas	306	306
Seguridad Social	515	438
Otros conceptos	3	3
	<u>3.336</u>	<u>3.756</u>

(20) Importe Neto de la Cifra de Negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2006 y 2005 correspondiente a la actividad ordinaria de la Empresa Pública, por actividades, es como sigue:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Ventas de suelos urbanizados	35.646	43.312
Ventas de viviendas y locales	44.348	67.075
Facturación por obras a Juntas de Compensación	28	6.690
Gestión delegada	58.002	38.817
Arrendamientos y cánones	7.430	7.368
	<u>145.454</u>	<u>163.262</u>

La Empresa Pública realiza su actividad, fundamentalmente, en Andalucía. Durante el ejercicio 2006 la Empresa Pública no ha realizado ventas en moneda extranjera.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

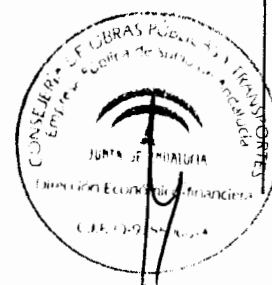
(21) Gastos de Personal

Su detalle correspondiente al ejercicio 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Sueldos, salarios y asimilados	13.018	11.549
Cargas sociales	3.119	2.782
	<u>16.137</u>	<u>14.331</u>

El número medio de empleados durante 2006 y 2005 distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

<u>Categoría profesional</u>	Número medio de empleados	
	31.12.2006	31.12.2005
Directivos y mandos	113	99
Titulados superiores	117	90
Titulados medios	113	99
Otros	227	210
	<u>570</u>	<u>498</u>



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(22) Pérdidas y Gastos y Beneficios e Ingresos Extraordinarios

Su detalle correspondiente a los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2006	31.12.2005
Pérdidas y gastos extraordinarios		
Variación de las provisiones de inmovilizado material	(256)	1.207
Pérdidas procedentes del inmovilizado material e inmaterial	-	1.081
Gastos extraordinarios		
Dotaciones a la provisión para responsabilidades (nota 13)	1.973	4.086
Gastos por el acta de inspección del IS en los ejercicios 1987 a 1990	-	1.080
Indemnizaciones	-	649
Otros conceptos	29	222
	<u>2.002</u>	<u>6.037</u>
Gastos y pérdidas de otros ejercicios		
Otros conceptos	656	111
	<u>656</u>	<u>111</u>
	<u>2.402</u>	<u>8.436</u>
Beneficios e ingresos extraordinarios		
Ingresos extraordinarios		
Excesos de provisiones para responsabilidades (nota 13)	1.005	9.010
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	1.543	3.643
Otros conceptos	696	168
	<u>3.244</u>	<u>12.821</u>

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

En el ejercicio 2006 se ha devengado un importe de 141.282 euros a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Empresa Pública en concepto de sueldos y salarios. Al 31 de diciembre de 2006 la Empresa Pública no mantiene con los miembros del Consejo de Administración saldo alguno por ningún concepto.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(24) Situación Fiscal

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

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

	<u>Miles de Euros</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos y base contable y fiscal del impuesto	10.289
Cuota al 35%	3.601
Bonificación 99% (art. 32 Ley 43/1995)	(3.565)
Retenciones y pagos a cuenta	(15)
Impuestos sobre Sociedades a pagar (nota 19)	21

El gasto del ejercicio 2006 por Impuesto sobre Sociedades se calcula como sigue:

	<u>Miles de Euros</u>
Base contable por 35%	3.601
Bonificación 99%	(3.565)
	36

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 2003 (y el Impuesto sobre Sociedades abierto a inspección desde el ejercicio 2002). Los Administradores de la Empresa Pública no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(25) Comunidades de Bienes

Como se menciona en las notas 2(c) y 4(c), al 31 de diciembre de 2006 la Empresa Pública no ha integrado los estados financieros de Centro de Empresas Pabellón de Italia, Comunidad de Bienes, en proporción a su participación en la misma (50%). No obstante, a continuación se muestra el efecto que tendría la mencionada integración, tanto en el balance de situación al 31 de diciembre de 2006, como en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado en dicha fecha, en relación con las operaciones realizadas por la mencionada comunidad de bienes y una vez realizadas las oportunas homogeneizaciones valorativas, conciliaciones, reclasificaciones y eliminaciones de partidas necesarias:

	<u>Miles de Euros</u>
Activo	
Inmovilizado	4.160
Activo circulante	<u>1.306</u>
Total activo	<u>5.466</u>
Pasivo	
Reservas	126
Acreedores a largo plazo	10
Acreedores a corto plazo	<u>193</u>
Total pasivo	329
Eliminación de la inversión financiera en EPSA	<u>4.868</u>
	<u>5.197</u>
Gastos de explotación	<u>743</u>
Ingresos de explotación	<u>1.012</u>
Beneficios del ejercicio	<u>269</u>

La Empresa Pública ha registrado en el ejercicio 2006 un importe de 268.899 euros como ingresos financieros, correspondiente al beneficio obtenido por la Comunidad de Bienes en el mencionado ejercicio.

(26) Garantías Comprometidas con Terceros y Otros Pasivos Contingentes

Al 31 de diciembre de 2006 la Empresa Pública tiene constituidos avales ante organismos y entidades públicas por un importe total de 15.163.596 euros, fundamentalmente en garantía de ejecución de obras, recursos presentados y otros conceptos.



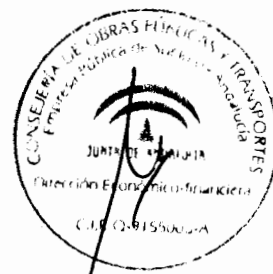
**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(27) Otra Información

Los honorarios y gastos de auditoria correspondientes a las cuentas anuales del ejercicio 2006 ascienden a 29.008 euros, excluidos impuestos, cantidad que será facturada oportunamente por la empresa auditora a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía.



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

(28) Cuadros de Financiación

Los cuadros de financiación de los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2006	2005
<u>Orígenes</u>		
Recursos originados en las operaciones	9.152	13.355
Aportaciones al Fondo Social	1.681	41.925
Ingresos a distribuir en varios ejercicios,		
Por intereses diferidos	-	44
Por subvenciones	171	44.424
Deudas a largo plazo		
Acreedores por actuaciones de gestión delegada	123.680	99.103
De entidades de crédito	-	10.743
Otros acreedores	1.024	1.710
Traspaso de inmovilizaciones materiales al activo circulante	25.097	39.568
Bajas de inmovilizaciones materiales y financieras	17	1.605
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	772	6.227
Total orígenes	161.594	258.704
<u>Aplicaciones</u>		
Reducciones del Fondo Social	-	31.801
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmovilizaciones inmateriales	104	151
Inmovilizaciones materiales, netas de provisiones	26.503	15.263
Inmovilizaciones financieras	78	44
Trasposos de existencias a inmovilizaciones materiales	786	17.348
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	973	-
Provisión para riesgos y gastos	-	8.976
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	95	-
Deudas a largo plazo		
Acreedores por actuaciones de gestión delegada	78.711	71.764
De entidades de crédito	5.272	-
Con entidades vinculadas	-	-
	112.522	145.347
Aumento del capital circulante	49.072	113.357
Total aplicaciones	161.594	258.704



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

Memoria de Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2006

Las variaciones producidas en el capital circulante son las siguientes:

	Miles de Euros			
	2006		2005	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Existencias	36.252	-	57.271	-
Deudores	73.438	-	51.010	-
Acreedores a corto plazo	-	34.145	-	34.682
Inversiones financieras temporales	1.258	-	1.081	-
Tesorería	-	28.284	38.634	-
Ajustes por periodificación	553	-	43	-
	111.501	62.429	148.039	34.682
Variación del capital circulante	-	49.072	-	113.357
	111.501	111.501	148.039	148.039

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

	Miles de Euros	
	2006	2005
Beneficios del ejercicio	10.253	13.158
Aumentos		
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones del inmovilizado	8.959	8.292
Pérdidas procedentes del inmovilizado material	-	1.081
Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial	-	-
Dotaciones a las provisiones para riesgos y gastos	1.973	4.086
Disminuciones		
Excesos de provisiones del inmovilizado	(9.485)	(34)
Ingresos de intereses diferidos por cobros aplazados	-	(575)
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	(1.005)	(9.010)
Subvenciones de capital traspasadas al resultado	(1.543)	(3.643)
Total recursos originados en las operaciones	9.152	13.355



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006
(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	BBVA	ALAMEDA-26	10/07/2003	10/07/2026	Variable	1.017.938	1.017.938	0	0	0	1.017.938
Préstamo hipotecario	BBVA	ALMANJAYAR-48	19/04/2004	19/04/2027	Variable	2.792.024	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	BAEZA 15	27/10/1995	27/10/2013	Variable	460.129	460.129	0	0	0	460.129
Préstamo hipotecario	BBVA	BAILLEN-64	03/10/2003	03/10/2026	Variable	3.012.800	2.165.288	1.865.571	0	1.865.571	299.717
Préstamo hipotecario	BBVA	BARBATE-52	12/07/2004	12/07/2032	Variable	2.023.379	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	BENAMEJ-24	10/07/2003	10/07/2026	Variable	996.462	996.462	0	0	0	996.462
Préstamo hipotecario	BBVA	CA-MATADERO 102	03/10/2003	03/10/2031	Variable	4.187.900	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	DOS HERMANAS-92	07/12/2005	07/12/2028	Variable	6.447.305	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	ECUJA-57	16/10/2003	16/10/2026	Variable	2.737.600	2.125.767	0	0	0	2.165.507
Préstamo hipotecario	BBVA	FUENTE VAQUEROS-12	27/12/2005	27/12/2028	Variable	769.344	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	HUERCAL ALM 49	24/03/1998	24/03/2026	Variable	1.518.054	1.496.548	10.787	0	10.787	1.485.761
Préstamo hipotecario	BBVA	SANTISTEBAN 37	10/02/1999	12/02/2027	Variable	1.185.076	1.133.791	0	0	0	1.133.791
Préstamo hipotecario	BBVA	UBEDA-63	17/03/2004	17/03/2027	Variable	3.590.697	3.052.092	3.052.092	0	3.052.092	0
Préstamo hipotecario	BBVA	LOS BARRIOS-72	17/03/2004	17/03/2032	Variable	3.026.878	2.870.880	2.870.880	2.870.880	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	PINOS PUENTE-10	27/12/2005	27/12/2028	Variable	435.858	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	PRIEGO DE COR39	16/02/1995	16/02/2018	Variable	1.094.443	1.085.437	5.759	0	5.759	1.079.678
Préstamo hipotecario	BBVA	RONDA-MONTECORTO-10	02/06/2005	02/06/2028	Variable	400.837	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	ROQUETAS MAR 65	09/12/2004	09/12/2027	Variable	3.384.585	808.032	808.032	0	808.032	0



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	BBVA	SANTA OLALLA CALA-26	28/07/2005	28/07/2028	Variable	1.102.895	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	TORREDELCAMPO50	06/04/2005	06/04/2028	Variable	1.767.185	1.697.783	0	0	0	1.766.533
Préstamo hipotecario	BBVA	VILLARRASA-12	17/03/2004	17/03/2027	Variable	479.458	479.458	0	0	0	479.458
Préstamo hipotecario	BBVA	ZALAMEA REAL - 18	28/07/2005	28/07/2028	Variable	759.383	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	CABRA-UE-29-45	26/07/2006	26/07/2029	Variable	2.192.610	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BBVA	C/SAN ROQUE-SE-17	25/04/2006	25/04/2034	Variable	587.980	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	POLIG AEROPUERTO-100	29/07/2005	29/07/2028	Variable	6.927.384	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	AGUILAR FTRA. C.CRESPO	22/04/2005	22/04/2028	Variable	325.730	146.219	146.219	0	146.219	0
Préstamo hipotecario	BSCH	AGUILAR FTRA. C/OVEJAS	31/03/2004	31/03/2027	Variable	276.014	234.612	234.612	0	234.612	0
Préstamo hipotecario	BSCH	ALONSO TELLO-8	25/01/2005	25/01/2028	Variable	159.551	135.618	135.618	0	135.618	0
Préstamo hipotecario	BSCH	ANTEQUERA 84	20/05/2002	20/05/2025	Variable	3.631.566	3.631.566	2.366	0	2.366	3.629.200
Préstamo hipotecario	BSCH	CUESTA MARAÑAS - 6	22/04/2005	22/04/2033	Variable	157.996	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	HINOJOSA DUQUE- 13	22/04/2005	22/04/2028	Variable	531.513	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	LAVADERO MANCHEGA-6	21/12/2005	21/12/2033	Variable	198.757	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	LINARES 64	1/12/1997	1/12/2025	Variable	2.239.251	2.239.251	0	0	0	2.239.251
Préstamo hipotecario	BSCH	LUCENA 63	19/02/1998	19/02/2026	Variable	1.965.310	1.913.226	0	0	0	1.915.452
Préstamo hipotecario	BSCH	PALMA DEL RIO-16	26/03/2004	26/03/2027	Variable	628.445	628.445	116.876	0	116.876	511.568

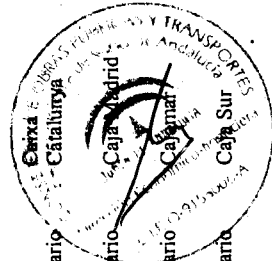


**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	BSCH	SAN BERNARDO-14	21/12/2005	21/12/2028	Variable	760.157	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	TARIFA 48	20/05/2002	20/05/2025	Variable	1.927.503	1.927.503	0	0	0	1.927.503
Préstamo hipotecario	BSCH	URRACAL-9	21/12/2005	21/12/2028	Variable	422.010	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	BSCH	PUENTE GENIL-41	13/09/2006	13/09/2029	Variable	2.113.143	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	ALCALA GAZULE-24	25/05/2005	25/05/2028	Variable	1.376.519	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	ALCALA GAZULES-7	25/10/2005	25/10/2033	Variable	255.193	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	BENALUP-CASAS VIEJAS35	05/05/2005	05/05/2028	Variable	1.621.213	657.597	657.597	0	657.597	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	CASA LA CORTE - 6	05/05/2005	05/05/2033	Variable	261.416	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	CERRO DEL MORO-58	22/04/2004	22/04/2032	Variable	2.602.572	2.602.572	2.596.869	2.596.869	0	5.703
Préstamo hipotecario	C San Fernando	A. GAZULES C/M TIZON-6	09/05/2006	09/05/2029	Variable	240.877	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	C. MARCHANTE (C/I. ROMERO)	29/12/2006	29/12/2034	Variable	289.394	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	CARCEL VIEJA. ALFONSO X-4	29/12/2006	29/12/2034	Variable	192.715	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	OBISPO URQUINAONA-CA	26/07/2005	26/07/2033	Variable	1.166.223	205.722	205.722	205.722	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	EL EJIDO-48	24/09/2003	24/09/2026	Variable	3.092.218	3.092.218	0	0	0	3.092.218
Préstamo hipotecario	C San Fernando	ULEILA DEL CAMPO-16	13/02/2006	13/02/2029	Variable	740.479	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	C San Fernando	LUCENA 74	29/11/2002	29/11/2025	Variable	3.811.703	3.811.703	0	0	0	3.811.703



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	Caja Sur	SANTISTEBAN PUERTO-6	01/07/2005	01/07/2033	Variable	141.309	44.385	44.385	0	44.385	0
Préstamo hipotecario	Caja Sur	VILLAHARTA-10	20/07/2004	20/07/2027	Variable	444.430	444.430	0	0	0	444.430
Préstamo hipotecario	Caja Sur	POSADAS-C. VALLELLANO-20	25/07/2006	25/07/2029	Variable	781.737	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	AL-RETAMAR 35	6/03/1995	6/03/2013	Variable	1.516.413	1.492.412	0	0	0	1.492.412
Préstamo hipotecario	El Monte	BDA. CARDEÑAS-106	20/12/2005	20/12/2028	Variable	4.248.539	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	JAEN 190	11/04/2005	11/04/2028	Variable	11.912.994	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	JA-RP2-104	13/05/1998	13/05/2026	Variable	3.651.840	3.546.098	429.082	0	429.082	3.117.016
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE CALLE LARGA-9	20/12/2005	20/12/2033	Variable	403.036	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE- Mª LA MIEL-5	09/03/2005	09/03/2033	Variable	180.733	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	STA. FE-RONDA BELEN-3	09/12/2004	09/12/2032	Variable	143.735	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	El Monte	STA.OLALLA CALA 26	12/03/2003	12/03/2026	Variable	1.021.049	1.021.049	0	0	0	1.021.049
Préstamo hipotecario	El Monte	VILLALBA DEL ALCOR-26	12/03/2003	12/03/2026	Variable	1.019.252	1.017.696	989.781	0	989.781	27.914
Préstamo hipotecario	El Monte	VNVA. DE LAS CRUCES-18	22/07/2003	22/07/2026	Variable	707.253	706.971	696.336	0	696.336	10.635
Préstamo hipotecario	La Caixa	NAVAS DE SAN JUAN-25	20/07/2004	20/07/2032	Variable	588.998	400.419	400.419	0	400.419	0
Préstamo hipotecario	La Caixa	SILES-20	06/10/2004	06/10/2032	Variable	466.291	396.348	396.348	0	396.348	0
Préstamo hipotecario	La Caixa	GENERAL OVERA	14/12/2006	14/12/2034	Variable	757.750	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La Caixa	ALBACAR-40	14/12/2006	14/12/2034	Variable	2.159.850	0	0	0	0	0



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

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	La Caixa	SAMANIEGO, 8 SANTA FE-4	14/12/2006	14/12/2034	Variable	149.890	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La Caixa	SAMANIEGO, 9SANTA FE-4	14/12/2006	14/12/2034	Variable	197.319	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La General	CAZORLA-48	21/03/2005	21/03/2028	Variable	2.949.590	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La General	JAEN-34	01/07/2004	01/07/2027	Variable	2.193.410	1.831.497	1.831.497	0	1.831.497	0
Préstamo hipotecario	La General	MENGIBAR 56	20/07/1998	20/07/2026	Variable	1.528.073	1.422.460	15.673	0	15.673	1.406.787
Préstamo hipotecario	La General	MOCLIN-PTO.LOPE-24	23/11/2004	23/11/2032	Variable	1.167.360	1.167.360	97.280	0	97.280	1.070.080
Préstamo hipotecario	La General	PIÑAR-20	21/03/2005	21/03/2028	Variable	732.740	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	La General	QUENTAR 16	12/06/2002	12/06/2025	Variable	648.970	648.970	38.854	0	38.854	610.116
Préstamo hipotecario	La General	RUS "EL MÁRMOL"-6	25/07/2006	25/07/2029	Variable	139.380	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	ALMACHAR-20	03/04/2003	03/04/2026	Variable	753.100	753.100	739.492	0	739.492	13.608
Préstamo hipotecario	Unicaja	ALMARGEN UR-2 - 20	03/06/2005	03/06/2028	Variable	847.760	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	ANTEQUERA-CARTAOJAL	12/11/2003	12/11/2026	Variable	392.070	156.076	0	0	0	392.070
Préstamo hipotecario	Unicaja	ARJONA-10	03/12/2004	03/12/2032	Variable	231.533	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	BAÑOS DE LA ENCINA-8	03/12/2004	03/12/2032	Variable	188.472	160.201	160.201	0	160.201	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	OTENIENTE ANDUJAR-12	16/11/2005	16/11/2028	Variable	424.861	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	CA-ASTILLEROS-54	12/11/2003	12/11/2031	Variable	2.222.269	2.222.269	2.222.269	2.222.269	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	CA-ASTILLEROS-65	12/11/2003	12/11/2031	Variable	3.001.590	3.001.590	2.865.072	2.865.072	0	136.518

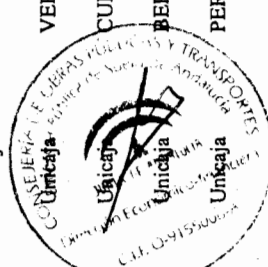


EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	Unicaja	CADIZ ASTILLEROS 93	10/12/2002	10/12/2030	Variable	3.568.734	3.568.734	3.372.294	3.372.294	0	196.440
Préstamo hipotecario	Unicaja	CERRO DEL MORO-59	21/02/2002	21/02/2030	Variable	1.900.566	1.900.566	1.788.387	0	1.788.387	112.178
Préstamo hipotecario	Unicaja	COLMENAR-CORTES-10	19/11/2004	19/11/2027	Variable	386.790	6	6	0	6	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	CORTES DE LA FTRA.-18	19/11/2004	19/11/2027	Variable	616.981	583.896	0	0	0	584.065
Préstamo hipotecario	Unicaja	FIÑANA-22	03/12/2004	03/12/2027	Variable	971.177	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	FUENTE DE PIEDRA-18	19/11/2004	19/11/2027	Variable	707.346	707.346	0	0	0	707.346
Préstamo hipotecario	Unicaja	GADOR 30	18/04/1996	18/04/2019	Variable	924.724	912.718	11.593	0	11.593	901.126
Préstamo hipotecario	Unicaja	PIZARRA-ZALEA-18	03/04/2003	03/04/2026	Variable	707.346	707.346	0	0	0	707.346
Préstamo hipotecario	Unicaja	RETAMAR 56	23/12/1998	23/12/2026	Variable	1.982.055	1.982.055	100.171	0	100.171	1.881.884
Préstamo hipotecario	Unicaja	RONDA-72	03/04/2003	03/04/2026	Variable	3.092.839	3.092.839	0	0	0	3.092.839
Préstamo hipotecario	Unicaja	ROQUETAS MAR 39	9/02/1999	9/02/2027	Variable	1.331.249	1.315.488	17.146	0	17.146	1.298.341
Préstamo hipotecario	Unicaja	SEDELLA-10	05/06/2003	05/06/2026	Variable	397.202	6	6	0	6	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	TABERNAS-12	12/02/2004	12/02/2027	Variable	470.896	400.261	0	0	0	470.896
Préstamo hipotecario	Unicaja	VERA - 53	03/06/2005	03/06/2033	Variable	2.479.200	254.078	254.078	0	254.078	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	CUEVAS DEL BECERRO-8	16/11/2006	16/11/2034	Variable	378.553	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	BERJA-LLANO VOLCHEZ-15	16/11/2006	16/11/2034	Variable	817.337	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	PERIANA-17	16/11/2006	16/11/2034	Variable	919.015	0	0	0	0	0

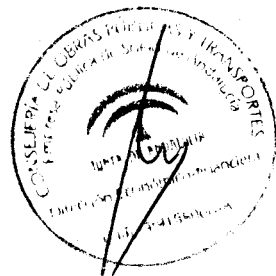


**EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA
(EPSA)**

Detalle de préstamos hipotecarios al
31 de diciembre de 2006

(Expresado en euros)

Concepto	Entidad financiera	Denominación operación o viviendas	Fecha formalización	Fecha vencimiento	Tipo de interés	Importe original	Importe dispuesto	Saldo vivo	Vencimiento a largo	Vencimiento a corto	Subrogado acumulado
Préstamo hipotecario	Unicaja	ROQUETAS-AGUADULCE	16/11/2006	16/11/2034	Variable	3.320.938	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	ANTEQUERA-CARTAOJAL II	13/12/2006	13/12/2034	Variable	545.030	0	0	0	0	0
Préstamo hipotecario	Unicaja	ALGECIRAS-PIÑERA II-84	16/11/2006	16/11/2034	Variable	5.700.038	0	0	0	0	0
Otros menores										3.193	
									14.133.106	15.049.457	



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

DILIGENCIA DE FIRMA

Las anteriores Cuentas Anuales que comprenden el Balance de Situación al 31 de diciembre de 2006 y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, que constan de 44 páginas, han sido formuladas por la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) el 27 de marzo de 2007 en virtud de la Delegación de competencias del Consejo de Administración, aprobada en sesión ordinaria celebrada el 23 de marzo de 2007.

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

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

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

Dña. Inmaculada Jiménez Bastida
Secretaria General Técnica
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

Dña. María Felicidad Montero Pleite
Directora General de Urbanismo

D. Rafael Pavón Rodríguez
Director General de Arquitectura y Vivienda
Consejería de Obras Públicas y Transportes
Sevilla

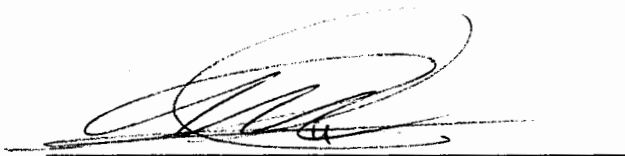
D. Francisco Espinosa Gaitán
Director de la Empresa Pública de Suelo de
Andalucía

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



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA (EPSA)

DILIGENCIA DE FIRMA



D. Manuel Concha Jarava
Secretario del Consejo de Administración de la
Empresa Pública de Suelo de Andalucía

