

JOAQUIN JOSÉ GÓMEZ ALBA, LICENCIADO EN DERECHO, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL AXARQUIA, SA.

CERTIFICO: Que consultados los antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta que la Junta General de Accionistas de la Sociedad, reunida con carácter UNIVERSAL, el día 25 de Junio de 2014, con la asistencia de todos sus miembros, existiendo, por tanto, quórum suficiente para quedar válidamente constituida y par adoptar cuantos acuerdos estime pertinentes, de acuerdo con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, y cuya acta fue aprobada en la misma sesión, adoptó el siguiente acuerdo:

UNICO: Aprobación de las Cuentas Anuales de la Empresa, constituida por Memoria, Balance de Situación y Cuenta de Resultados, correspondientes al ejercicio económico de 2013.

La Junta General Universal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del Texto Refundido de la ley de Sociedades de Capital y demás normativa mercantil de aplicación, procede, por unanimidad, a la adopción del siguiente acuerdo:

Acuerdo Primero: La Junta General, por unanimidad, aprueba la cuenta anual de la Sociedad, comprensiva de Memoria, Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias, confeccionados los reseñados documentos en forma abreviada por cumplir los requisitos establecidos en el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley de Sociedad de Capital.

Los citados documentos, firmados por los miembros del Consejo de Administración, han sido redactados según el Plan General de Contabilidad y las Cuentas han sido formuladas por el Consejo de Administración en sesión celebrada el día **7 de Abril de 2014**.

Se aprueba, asimismo por unanimidad, la propuesta de distribuir el resultado negativo de ejercicios anteriores que asciende a **925.095,00€**, a compensar con los beneficios de los resultados de ejercicios futuros.

Acuerdo Segundo: Se acuerda, por unanimidad, delegar en el Secretario del Consejo de Administración la elevación a Público el presente acuerdo, y en su caso, su presentación en el Registro Mercantil de Málaga.

Y para que conste y surta efectos, se expide la presente certificación con el visto bueno del Sr. Presidente, en Vélez-Málaga a 25 de Junio de dos mil catorce.

Vº Bº
El Presidente

D. Francisco Delgado Bonilla

El Secretario

D. Joaquin José Gómez Alba.



Parque
Tecnoalimentario
Costa del Sol Axarquía SA
C.I.F. A-92335025

Tel. 952 549 362 Fax: 952 549 161
29700 VELEZ-MÁLAGA (Málaga)

Parque Tecnoalimentario Costal del Sol-Axaquía, S.A.

Cuentas Anuales abreviadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2013, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



076:4205135405634102

2014032993

25-06-2014 12:45

Libro General de Entrada
Informe

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1. de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por las salvedad mencionada en el apartado 2 siguiente, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Tal y como se indica en la Nota 6 de la Sociedad ha realizado una estimación del deterioro de sus existencias basado principalmente en tasaciones realizadas en mayo de 2013, por lo que no dispone de tasaciones actualizadas sobre los activos de naturaleza inmobiliaria. De haber dispuesto de tasaciones actualizadas y considerando la situación del mercado inmobiliario, podrían haberse puesto de manifiesto deterioros adicionales a los registrados y que no son susceptibles de cuantificación objetiva.
3. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar la información descrita en el párrafo 2 anterior las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.
4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.4 de la memoria abreviada adjunta, donde se indica que la situación económica general está afectando negativamente al sector inmobiliario industrial, en el que se encuadra la Sociedad, ralentizando sensiblemente las ventas o nuevos alquileres de naves industriales, y que ha provocado un significativo retraso en los plazos de comercialización respecto a los inicialmente previstos y una significativa reducción del valor de mercado del principal activo de la Sociedad que han ocasionado un aumento de las pérdidas del ejercicio 2013 y mermado significativamente el Patrimonio neto de la Sociedad.

Ante esta situación, la Sociedad ha renegociado las condiciones financieras del préstamo con garantía hipotecaria que mantiene con determinada entidad de crédito prolongando, entre otros, el periodo de carencia del préstamo, tal y como se indica en la Nota 8.2. Asimismo los Administradores de la Sociedad han adoptado diversas medidas relativas a la política de precios de venta, habiéndose producido la adopción de las mismas según lo descrito en la Nota 13, de cuyo éxito dependerá la continuidad de sus operaciones.

5. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 11, en la que se indica que la Sociedad realiza una parte significativa de sus aprovisionamientos con uno de sus accionistas, y asimismo ha recibido subvenciones del mismo en virtud del convenio de colaboración descrito en la Nota 7.2. Por ello, cualquier interpretación o análisis de las cuentas anuales adjuntas debe llevarse a cabo considerando estas circunstancias.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



José Antonio Farfán Manzanares

7 de mayo de 2014

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año 2014 N° 11/14/00149
COPIA GRATUITA

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



0L8825033

CLASE 8.^a

Código de Clasificación

PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL-AXARQUIA, S.A.

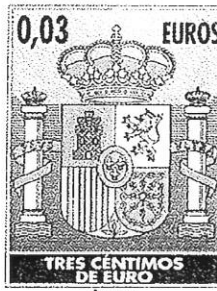
BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.12 (*)		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.12 (*)	
		31.12.13	31.12.12 (*)			31.12.13	31.12.12 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		3.085	4.712	PATRIMONIO NETO		8.394.773	3.586.895
Inmovilizado material		2.473	4.100	FONDOS PROPIOS-	Nota 7	2.661.600	3.586.895
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.473	4.100	Capital		9.318.920	9.318.920
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 5.1	612	612	Capital escriturado		9.318.920	9.318.920
Otros activos financieros		612	612	Reservas		(10.435)	(10.435)
				Otras reservas		(10.435)	(10.435)
				Resultados de ejercicios anteriores		(5.721.790)	(1.412.447)
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.721.790)	(1.412.447)
				Resultado del ejercicio		(925.095)	(4.309.343)
				Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 8.1	5.733.173	-
				PASIVO NO CORRIENTE		-	5.880.357
				Deudas a largo plazo		-	5.880.357
ACTIVO CORRIENTE		18.043.356	21.575.239	Otros pasivos financieros	Nota 8.1	-	5.880.357
Existencias	Nota 5	16.467.130	16.614.314	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Productos en curso		-	16.614.314				
Productos terminados		16.467.130	-	PASIVO CORRIENTE		9.651.668	12.112.899
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9.1	358.512	3.989.824	Deudas a corto plazo		9.523.372	8.708.908
Otros créditos con las Administraciones Públicas		358.512	3.989.824	Deudas con entidades de crédito	Nota 8.2	9.523.372	8.708.908
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 5.2	1.020.550	635.950	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		128.296	3.403.981
Periodificaciones a corto plazo		1.606	1.606	Acreedores varios	Nota 11	119.191	3.396.807
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		195.558	333.545	Personal		132	132
Tesorería		195.558	333.545	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 9.1	8.973	7.052
TOTAL ACTIVO		18.046.441	21.579.951	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		18.046.441	21.579.951

(*) Se incluye únicamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2013.



0L8825034

CLASE 8.^a

PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL-AXARQUIA, S.A.

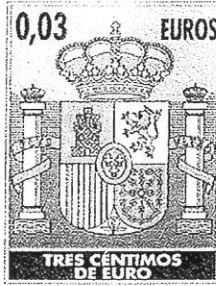
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO TERMINADOEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 6	(147.184)	(2.535.290)
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		125.689	1.211.159
Deterioro de productos terminados y en curso de fabricación		(272.873)	(3.746.449)
Aprovisionamientos	Nota 10.1	(144.376)	(1.278.335)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(3.930)	-
Certificaciones de obra y gastos de promociones en curso		(140.446)	(1.278.335)
Otros Ingresos de explotación	Nota 10.2	-	86.475
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	86.475
Gastos de personal		(106.413)	(99.891)
Sueldos, salarios y asimilados		(85.562)	(79.558)
Cargas sociales		(20.851)	(20.333)
Otros gastos de explotación		(128.532)	(102.812)
Servicios exteriores		(98.524)	(77.384)
Tributos		(30.008)	(25.428)
Amortización del inmovilizado		(1.627)	(1.628)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(528.132)	(3.931.481)
Ingresos financieros	Nota 10.3	16.028	25.022
Gastos financieros	Nota 10.3	(412.991)	(402.884)
RESULTADO FINANCIERO		(396.963)	(377.862)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(925.095)	(4.309.343)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(925.095)	(4.309.343)

(*) Se incluye únicamente a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2013



0L8825035

CLASE 8.^a

PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL-AXARQUIA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO DEL EJERCICIO 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(925.095)	(4.309.343)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por valoración de Instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 8.1	5.773.173	-
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		5.773.173	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por valoración de Instrumentos financieros		-	-
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
- Efecto impositivo		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		4.848.078	(4.309.343)

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013.



0L8825036

CLASE 8.ª

PARQUE TECNOALIMENTARIO COSTA DEL SOL-AXARQUIA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ABREVIADO DEL EJERCICIO 2013

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital Estatutario	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011	9.318.920	(10.435)	(895.598)	(516.849)	-	7.896.038
Ajustes por cambios de criterio 2011 y anteriores	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2011 y anteriores	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	9.318.920	(10.435)	(895.598)	(516.849)	-	7.896.038
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.309.343)	-	(4.309.343)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(516.849)	516.849	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	9.318.920	(10.435)	(1.412.447)	(4.309.343)	-	3.586.695
Ajustes por cambios de criterio 2012	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2012	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	9.318.920	(10.435)	(1.412.447)	(4.309.343)	-	3.586.695
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(925.095)	5.733.173	4.808.078
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-
Distribución resultado ejercicio anterior	-	-	(4.309.343)	4.309.343	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	9.318.920	(10.435)	(5.721.790)	(925.095)	5.733.173	8.394.773

Las Notas 1 a 13 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio 2013.



0L8825037

CLASE 8.^a

CONTABILIDAD

Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A.

Memoria Correspondiente
al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de diciembre de 2013

1 Actividad de la empresa

La Sociedad Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. (antes denominada Parque Agroalimentario de Vélez Málaga-Axarquía, S.A.), se constituyó en España como Sociedad Anónima el 26 de Abril de 2002. Su domicilio social se encuentra situado en calle del Padre Tienda, 5 – 2º planta del municipio de Vélez-Málaga (Málaga).

El objeto social de la Sociedad establecido por los estatutos sociales vigentes, consiste en la construcción, promoción y gestión de un parque tecnoalimentario en el municipio de Vélez-Málaga, mediante la captación para su asentamiento de empresas, fundamentalmente, de dicho sector.

Adicionalmente, será objeto de la Sociedad la iniciativa, promoción, gestión y explotación así como la enajenación, cesión y adquisición de las edificaciones que se ubiquen en el Parque Tecnoalimentario, pudiendo realizar como medio para la consecución de las tareas antes mencionadas todas aquellas actuaciones en los ámbitos urbanísticos y mercantiles propias de las tareas de creación, diseño, construcción, urbanización, promoción, gestión y dinamización que se requieran para la implantación de un Parque Tecnoalimentario en el municipio de Vélez-Málaga.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales

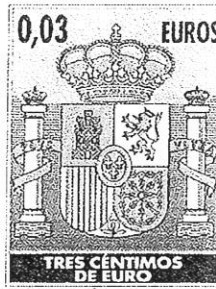
2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales, y en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda el 28 de diciembre de 1994, en todo aquello que no contradiga el citado RD 1514/2007.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



CLASE 8.ª



OL8825038

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2013.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad 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 Nota, 4.1.1, 4.2 y 4.3)
- La vida útil de los activos materiales (véase Nota 4.1)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, 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.

La situación económica general está afectando negativamente el sector inmobiliario industrial, en el que se encuadra la Sociedad, ralentizando sensiblemente las ventas o nuevos alquileres de bienes industriales. La situación descrita ha afectado considerablemente a la Sociedad, produciendo un significativo retraso en los plazos de comercialización respecto a los inicialmente previstos, y una significativa reducción del valor de mercado de su principal activo inmobiliario.

Ante esta situación, la Sociedad ha renegociado durante el ejercicio 2013 las condiciones financieras del préstamo con garantía hipotecaria que mantiene con determinada entidad de crédito para prolongar, entre otros, el periodo de carencia, tal y como se indica en la Nota 7.2 y amplió el plazo para la realización de las inversiones exigidas por la subvención indicada en dicha Nota. Asimismo, los Administradores de la Sociedad han adoptado diversas medidas relacionadas con la capacidad de la Sociedad de generar recursos en el curso de sus operaciones, incluyendo entre otras una modificación de las políticas de precios de ventas.

Tal y como se indica en la Nota 5.3, la Sociedad presenta un fondo de maniobra, corregido por determinados activos y pasivos corrientes cuya naturaleza o vencimiento es a largo plazo, positivo, que en opinión de los Administradores, mitiga las dudas que pudieran existir sobre la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad, por lo que las presentes cuentas anuales se han preparado asumiendo que tal actividad continuará.



0L8825039

CLASE 8.ª

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

3 Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente (en euros):

	Ejercicio 2013
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(925.095)
Total	(925.095)

4 Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 *Inmovilizado material*

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.1.1.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.



CLASE 8.ª



0L8825040

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años vida útil
Mobiliario	10
Equipos de proceso de información	4
Otro inmovilizado material	10

4.1.1 Deterioro de valor de inmovilizado material y existencias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de activos materiales o existencias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de Deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. A este respecto, las subvenciones (o deuda transformable en subvenciones) vinculadas a un activo se califican como un componente más del valor en uso del activo para determinar si existe una pérdida por deterioro. En este caso, los valores recuperables se calculan para cada conjunto de elementos o, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se referirán elemento a elemento, de forma individualizada.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de un conjunto de elementos, se reduce, en proporción a su valor contable, los diferentes elementos de activo de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados, y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Activos financieros disponibles para la venta: se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en la categoría anterior.



CLASE 8.^a

CONTABILIDAD FINANCIERA



0L8825041

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

En concreto, las fianzas entregadas se registran por el nominal de la misma, puesto que el efecto de su actualización no es significativo.

Los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, se considera que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o esta se ha producido, durante un periodo de un año y medio, sin que se haya recuperado el valor.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un "Test de Deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y para estimar las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad realiza un análisis individualizado de éstas, teniendo en cuenta la situación financiera de los deudores, saldos estimados, antigüedad de la deuda u otros aspectos.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.2.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.



CLASE 8.ª



0L8825042

4.2.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.3 **Existencias**

4.3.1 Terrenos y solares-

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición o aportación, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor.

Una vez iniciado un proyecto, el valor de los terrenos y solares se traspasa contablemente de la cuenta "Terrenos y solares" a la cuenta "Promoción en curso de ciclo largo", igualmente incluida en el epígrafe de existencias, traspasándose finalmente a "Promoción en curso de ciclo corto" cuando se tenga prevista su finalización dentro del ejercicio actual o el posterior.

4.3.2 Promociones en curso y promociones construidas-

Como "Promociones en curso" se incluyen los costes de construcción incurridos hasta el cierre del ejercicio en las promociones cuya construcción no había finalizado a dicha fecha, incluido el coste de los terrenos y solares. Forman parte de dicho coste de producción, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

La Sociedad sigue el criterio de incluir como mayor valor de sus existencias de "Promociones en curso" los gastos financieros incurridos y necesarios para la finalización de las obras en curso durante el periodo de realización de las mismas. En el ejercicio 2013 no han sido imputados gastos financieros a la obra en curso (mismo criterio para 2012, véase Nota 6), en relación con los intereses devengados por la financiación específica de las promociones que han estado en curso, en la medida que el proceso de adaptación de los terrenos o proceso de acondicionamiento se ha visto interrumpido o sufrido una significativa desaceleración.

Las existencias de "Promociones construidas" se valoran a coste de producción o valor de realización (deducidos los gastos de comercialización) si fuese menor, en cuyo caso se efectúa la correspondiente corrección valorativa.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción), conforme a los criterios indicados en la Nota 4.1.1. Dicho valor de realización está basado principalmente, en el caso de activos de carácter inmobiliario, en las tasaciones realizadas por un experto independiente, o las estimaciones del valor en uso realizadas por la Dirección de la Sociedad considerando las mencionadas tasaciones y los precios de venta aprobados como principales referencias. El mencionado valor razonable está basado en estimaciones sobre los flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables en las que podrían tener un efecto significativo en el corto plazo el comportamiento de la oferta del mercado inmobiliario, en general, y el industrial en particular, lo cual debe ser tenido en cuenta en la interpretación de las cuentas anuales adjuntas.



CLASE 8.ª

Impuesto sobre el valor añadido



0L8825043

En cualquier caso, considerando la situación del mercado inmobiliario, podrán ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las existencias de la Sociedad y el valor de realización efectiva de las mismas.

4.4 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

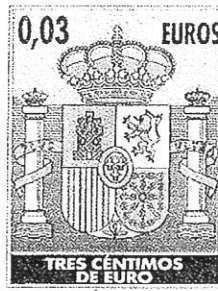
4.5 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. En el caso de ventas inmobiliarias, la venta se registra en el momento de firma de la escritura pública.



CLASE 8.ª



0L8825044

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.7 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.



CLASE 8.^a



0L8825045

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes derivados de actuaciones para conservación y recuperación del medio ambiente incurridos durante la fase de construcción de las promociones, son activados por la Sociedad como mayor coste de la promoción en el ejercicio en que se incurrir.

Los costes que, en su caso, se produzcan derivados de la protección y mejora del medio ambiente con posterioridad al cierre de cada promoción, se imputarán a resultados en el ejercicio en que se incurran, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los Administradores no han considerado necesario dotar provisión alguna al 31 de diciembre de 2012, al entender que no existen costes devengados por estos conceptos.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo. Adicionalmente, también se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año, se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.11 Subvenciones

Para la contabilización de las subvenciones recibidas, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones de capital no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se reconocen inicialmente como ingresos directamente imputados al Patrimonio Neto, imputándose a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el período para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.



CLASE 8.^a

ESTADO FINANCIERO



0L8825046

- c) Subvenciones de explotación: se abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se conceden, excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

5 Inversiones financieras a largo y corto plazo

5.1 *Inversiones financieras a largo plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente (en euros):

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Otros activos financieros		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Activos financieros disponibles para la venta	305	305	-	-	305	305
Depósitos y fianzas	-	-	307	307	307	307
Total	305	305	307	307	612	612

5.2 *Inversiones financieras a corto plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente (en euros):

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	2013	2012	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar				
- Intereses devengados y no vencidos	10.550	10.550	10.550	10.550
- Imposiciones a plazo fijo	1.010.000	625.400	1.010.000	625.400
Total	1.020.550	635.950	1.020.550	635.950

El tipo de interés de la mencionada imposición durante el 2013 ha sido de 1,59% (2,68% en 2012).



CLASE 8.ª



0L8825047

5.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de adecuado nivel crediticio.

La totalidad de cuentas por cobrar de la Sociedad con Administraciones Públicas es derivada tanto de declaraciones por impuestos como de la concesión de subvenciones. Dichas cuentas por cobrar no se consideran en ningún caso incobrables.

b) Posicionamiento financiero y riesgo de liquidez:

El balance de situación abreviado adjunto muestra un fondo de maniobra, corregido por aquellas partidas que se clasifican como activos o pasivos corrientes cuya naturaleza o vencimiento es, o puede ser (en función de las condiciones del vencimiento), a largo plazo, positivo. En estas partidas se incluyen las existencias, por importe de 16.467 miles de euros, según se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de euros
Activo corriente	18.043
Menos:	
- Existencias (*)	(16.467)
	1.576
Pasivo corriente	9.652
Menos:	
- Deuda con entidades de crédito con vencimiento a largo plazo registradas como pasivo corriente (Nota 8) (**)	(9.523)
	129
Fondo de maniobra corregido	1.447

(*) Considerado a largo plazo en función de la situación del sector.

(**) Con fecha 25 de marzo de 2013 se modificó el contrato de financiación ampliándose el período de carencia hasta 2015 (véase Nota 8.2).

Asimismo entre las deudas incluidas en el pasivo corriente se incluyen las deudas mantenidas con sus accionistas, por importe de 108.594 euros en 2013 (véase Nota 11.2).

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería e inversiones financieras a corto plazo que muestra su balance, así como de la financiación que se detallan en la Nota 8.

c) Riesgo de mercado:

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera.



0L8825048

CLASE 8.^a

Inventario de Bienes

6 Existencias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2013

	Total
Saldo inicial	16.614.314
Adiciones:	
Certificaciones de obra	100.638
Otras Adiciones por aprovisionamientos	25.051
Otros tributos	-
Retiros	-
Deterioro	(272.873)
Saldo Final	16.467.130

Ejercicio 2012

	Total
Saldo inicial	19.149.604
Adiciones:	
Certificaciones de obra	1.245.202
Otras Adiciones por aprovisionamientos	23.585
Otros tributos	25.254
Retiros (véase Nota 10.2)	(82.882)
Deterioro	(3.746.449)
Saldo Final	16.614.314

La totalidad del epígrafe existencias a 31 de diciembre de 2013, se corresponde con el proyecto de urbanización para la implantación de un Parque Tecnológico, habiéndose terminado los trabajos pendientes durante el ejercicio 2013, así como determinados terrenos de uso rústico con un valor neto contable de 1.536 miles de euros que han quedado fuera de la actuación principal de la Sociedad. Asimismo el mencionado proyecto, se encuentra garantizando el préstamo hipotecario suscrito para financiar el mismo (véase Nota 8).

El proyecto consta de 79.258 metros cuadrados de superficie y 60.953 metros cuadrados edificables para la instalación de naves industriales.

Las obras de urbanización del proyecto estuvieron prácticamente paralizadas en 2011 y parte de 2012, ante la ausencia de ventas comprometidas.



CLASE 8.ª

0,03 EUROS



0L8825049

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance de situación adjunto ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2013

	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo Final
Deterioro de productos en curso y terminados	3.746.449	272.873	4.019.322
Total	3.746.449	272.873	4.019.322

Ejercicio 2012

	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo Final
Deterioro de productos en curso y terminados	-	3.746.449	3.746.449
Total	-	3.746.449	3.746.449

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha procedido a realizar una estimación del deterioro de sus existencias, basándose principalmente en la tasación de un experto independiente de fecha 30 de mayo de 2013 sobre el terreno destinado a la implantación del Parque Tecnológico, y la estimación de valor de mercado de las parcelas rústicas según valoración de ingeniero técnico agrícola municipal. Del mencionado análisis se ha puesto de manifiesto la necesidad del registro de un deterioro durante el ejercicio 2013 por importe de 272.873 euros, con cargo al epígrafe "Deterioro de productos terminados y en curso" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. A este respecto, los Administradores de la sociedad consideran la subvención que está vinculada al activo (véase nota 8.1), como un componente más del valor del activo para determinar la pérdida por deterioro, tal y como se establece en la Consulta nº 1 del BOICAC 86. Asimismo tal y como se indica en la Nota 13, con fecha posterior al cierre del ejercicio se ha firmado el primer contrato de compraventa de terrenos propiedad de la Sociedad, a un precio de venta unitario superior al valor neto contable y al indicado en las mencionadas tasaciones. En opinión de los Administradores de la Sociedad, las mencionadas tasaciones y la operación de compraventa descrita permiten seguir estimando que el valor razonable del activo no es inferior a su valor neto contable a 31 de diciembre de 2013.

7 Patrimonio neto y fondos propios

Al cierre del ejercicio 2013 el capital social de la Sociedad asciende a 9.318.920 euros, representado por 232.973 acciones de 40 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 son la Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. (EMVIPSA, S.A.) y la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA) con unas participaciones del 56,39% y 43,61% respectivamente.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.



OL8825051

CLASE 8.^a

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha recibido el cobro total de la subvención, y se ha procedido a la justificación de la misma en su totalidad, a excepción de un importe de 147 mil euros por el menor coste de los trabajos realizados respecto a lo previsto, que en consecuencia se han dado de baja de las cuentas a cobrar y no han sido registrados en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013. A fecha de cierre del ejercicio 2012 se encontraban pendientes de cobro por dicha subvención un importe de 3,6 millones de euros (véase nota 9.1)

La subvención descrita, se enmarca en un convenio de colaboración mediante el cual el anteriormente denominado Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino por medio de la Consejería de Agricultura y Pesca financiaba las actuaciones descritas en el marco de la Ley 45/2007 de 13 de diciembre para el desarrollo sostenible del medio rural, que entre otros recoge Infraestructuras de interés general.

8 Deudas a largo y corto plazo

8.1 *Pasivos financieros a largo plazo – Deudas transformables en subvenciones*

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha finalizado la construcción de la infraestructura para la que había recibido una subvención, y asimismo ha justificado los importes incurridos, por lo que los importes registrados anteriormente en el epígrafe Pasivos financieros a largo plazo – Deudas transformables en subvenciones" han sido traspasados al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" (véase Nota 7.2).

8.2 *Pasivos financieros a corto plazo*

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente (en euros):

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Total	
	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar	9.523.372	8.708.908	9.523.372	8.708.908
Total	9.523.372	8.708.908	9.523.372	8.708.908

La Sociedad suscribió durante el ejercicio 2009 un préstamo hipotecario con la entidad financiera "Cajamar" para financiar la construcción del Parque Tecnoalimentario. Dicho préstamo, tenía una vigencia de 7 años fijándose un periodo de dos años de carencia. Su nominal asciende a 9.600.000 euros, recibándose 2.325.000 euros a la firma del contrato hipotecario y el resto conforme la Sociedad entregue certificaciones de obra a la entidad financiera. Adicionalmente, dicho préstamo cuenta con garantía hipotecaria sobre el principal activo de la Sociedad (Véase Nota 6). A 31 de diciembre de 2013 el importe recibido por este préstamo asciende por la deuda real a 9.600.000 euros.

Durante el ejercicio 2011 la Sociedad acordó con la entidad nuevas condiciones financieras, prolongando el periodo de carencia 2 años más, hasta 2013, y su vencimiento 8 años adicionales, hasta 2024. Asimismo, se establecía un tipo de interés del 4% para el primer año, a partir del cual, sería revisable en función del índice EURIBOR más un margen adicional del 2,5%. Las partes acordaron que el tipo mínimo será, en cualquier caso, del 4% anual. Con fecha 25 de marzo de 2013, se firmó una modificación de las condiciones del préstamo, con efectos desde el 28 de febrero de 2013, en la que se establece la ampliación del periodo de carencia de dicho préstamo hasta 2015 y el establecimiento de cláusulas suelo del 4,25% y techo del 15%.



0L8825052

CLASE 8.ª

El tipo de interés medio del préstamo durante el ejercicio 2013 ha ascendido al 4,03% (4,15% en 2012).

La distribución de las obligaciones en los estados financieros, se ha efectuado en base a su vinculación a los activos corrientes y no corrientes. No obstante, a continuación se desglosa el pasivo en base al vencimiento de las obligaciones contractuales con las entidades financieras (en euros) a 31 de diciembre de 2013:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	-	743.019	927.002	967.176	1.009.092	5.953.711	9.600.000
Total	-	743.019	927.002	967.176	1.009.092	5.953.711	9.600.000

(*)No incluye los importes que la Sociedad ha capitalizado correspondientes a los gastos de formalización de los préstamos (76.628 euros al cierre del ejercicio 2013).

9 Administraciones Públicas y Situación fiscal

9.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores

	2013	2012
Hacienda Pública deudora por IVA	358.588	256.456
Hacienda Pública, IVA soportado pendiente declarar	-	54.545
Cuenta a cobrar por subvenciones (véase nota 7.2)	-	3.673.492
Otras cuentas a cobrar	(76)	5.331
Total	358.512	3.989.824

Saldos acreedores

	2013	2012
Hacienda Pública acreedora por IRPF	5.537	3.640
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.436	3.412
Total	8.973	7.052



0L8825053

CLASE 8.^a

Impuesto de Sociedades

9.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2013

	Euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al Patrimonio Neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Ingresos y gastos reconocidos			(925.095)			5.733.173
Diferencias temporales -	272.873	-	272.873	-	(5.733.173)	(5.733.173)
Diferencias permanentes -	-	-	-	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-	-	-	-
Base imponible fiscal			(652.222)			-

Ejercicio 2012

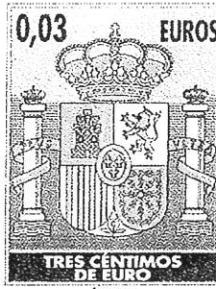
	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(4.309.343)
Diferencias temporales -	3.746.449	-	3.746.449
Diferencias permanentes -	-	-	-
Gastos no deducibles	-	-	-
Base imponible fiscal			(562.894)

9.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en euros):

	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	(652.222)	(562.894)
Diferencias permanentes	-	-
Cuota al 25%	(163.056)	(140.724)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-

La Sociedad no ha registrado el ingreso por Impuesto de Sociedades correspondiente a los créditos fiscales generados (véase Nota 9.4)



0L8825054

CLASE 8.ª

9.4 Activos por impuesto diferido no registrados

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, correspondientes a las bases imponibles negativas, al no cumplirse la totalidad de los requisitos necesarios según la normativa contable en vigor para su activación.

El detalle de dichos activos no registrados es el siguiente (en euros):

	Base imponible	Cuota(*)	Vencimiento
Diferencias temporarias	4.019.322	1.004.831	-
Deterioro de existencias	4.019.322	1.004.831	-
Bases Imponibles negativas	2.451.872	612.970	
Bases imponibles negativas ejercicio 2002	17.033	4.258	2020
Bases imponibles negativas ejercicio 2003	31	8	2021
Bases imponibles negativas ejercicio 2005	17.754	4.439	2022
Bases imponibles negativas ejercicio 2008	305.374	76.344	2026
Bases imponibles negativas ejercicio 2009	179.454	44.864	2027
Bases imponibles negativas ejercicio 2010	200.261	50.065	2028
Bases imponibles negativas ejercicio 2011	516.849	129.212	2029
Bases imponibles negativas ejercicio 2012	562.894	140.724	2030
Bases imponibles negativas ejercicio 2013	652.222	163.056	2030
Total activos por impuesto diferido no registrados	6.471.194	1.617.801	

(*)Considerando un tipo impositivo del 25%

Según el Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011, se aprobó la ampliación del plazo máximo de quince a dieciocho años para la compensación aquellas de bases imponibles negativas procedentes de ejercicios anteriores que estuviesen pendientes de compensar al inicio del primer período impositivo que hubiera comenzado a partir de 1 de enero de 2012. La Sociedad no ha activado los créditos fiscales correspondientes a las pérdidas de los ejercicios anteriores.

9.5 Otra información fiscal – Pasivos no registrados

En la ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, realizada por la Sociedad con fecha 29 de agosto de 2008, el accionista Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A., transmitió a la Sociedad determinado terreno. En cumplimiento del artículo 93 del RD 4/2004 por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades se indica lo siguiente:

- La Sociedad incorporó en los libros de contabilidad los bienes transmitidos por Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. por un valor de 4.207.000 euros, diferente a aquel por el que figuraban en los de la mencionada entidad aportante, que ascendía a 1.406.386 euros.
- Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A se acogió al régimen fiscal especial contenido en el capítulo VIII del título VII del Real Decreto 4/2004 por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en virtud del cual no ha tributado por las plusvalías obtenidas. Dicha tributación se realizará cuando la Sociedad venda los activos afectos o bien en el caso de que Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A venda o transmita las participaciones suscritas en la ampliación de capital.



CLASE 8.ª



0L8825055

La Sociedad, siguiendo la normativa vigente, no registró pasivo alguno a este respecto, puesto que la diferencia temporaria imponible se deriva de una operación que no afectó ni al resultado fiscal ni al contable, ni era una combinación de negocios. No obstante, como consecuencia de determinadas actuaciones de comprobación por parte de la Inspección, la mencionada aportación finalmente no ha sido acogida al régimen fiscal especial por lo que a 31 de diciembre de 2013 no existiría el mencionado pasivo por impuesto diferido no registrado

Adicionalmente, durante el ejercicio 2013 han sido imputados directamente al patrimonio neto 5.733.173 euros, correspondientes a una subvención (nota 7.2). A este respecto el correspondiente pasivo por impuesto diferido asociado no ha sido registrado, dado que en opinión de los Administradores el mismo no se pondrá de manifiesto, no obstante el mismo se compensaría en su totalidad con los activo por diferencia temporaria que tampoco han sido registrados por la Sociedad (Nota 9.4).

9.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios cerrados entre 2010 y siguientes para todos los impuestos que le son de aplicación, así como el ejercicio 2009 en lo referente al impuesto de sociedades. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

10 Ingresos y gastos

10.1 Aprovisionamientos

El saldo de las cuentas "Aprovisionamientos" del ejercicio 2013 y 2012 presenta la siguiente composición (en euros):

	2013	2012
Compras de otros aprovisionamientos	3.930	
Certificaciones de obra y gastos en promociones en curso	140.446	1.278.335
	144.376	1.278.335

10.2 Otros ingresos de explotación

En el epígrafe "Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2012 adjunta se registró, entre otros, un importe de 82.882 euros correspondiente a la liquidación provisional efectuada a la Junta de Compensación del Sector 2 del SUNP TRA-3 "El Trapiche" del PGOU de Vélez Málaga, en concepto de carga por gastos de acometida y abastecimiento de agua potable, efectuados sobre los sectores SUP TRA-1 SUR, SUP TRA-1 NORTE y SUPN TRA-3), según convenio urbanístico de fecha de 3 de octubre de 2011.



CLASE 8.^a
L. 10.000 x 100.000



0L8825056

10.3 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo ha sido el siguiente (en euros):

	2013		2012	
	Ingresos financieros	Gastos financieros	Ingresos financieros	Gastos financieros
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	16.028	387.301	25.022	377.194

11 Operaciones y saldos con partes vinculadas

11.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2013

	Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA)	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A. (EMVIPSA, S.A.)
Aprovisionamientos	121.772	10.392
	121.772	10.392

Ejercicio 2012

	Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA)
Aprovisionamientos	762.248
	762.248



0L8825057

CLASE 8.ª

LIBRO DE CONTABILIDAD

11.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2013

	Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA)	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A.	Total
<i>Pasivo-</i> Cuentas a pagar con Empresas Vinculadas	(92.732)	(15.862)	(108.594)

Ejercicio 2012

	Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía, (AGAPA)	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A.	Total
<i>Activo-</i> Cuenta a cobrar por subvenciones (Nota 9.1)	3.673.492	-	3.673.492
<i>Pasivo-</i> Cuentas a pagar con Empresas Vinculadas	(3.368.275)	(5.469)	(3.373.744)

Los saldos anteriores se encuentran registrados en los epígrafes "Otros créditos con las administraciones públicas" y "Acreedores varios" del balance de situación abreviado adjunto a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

11.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los miembros del Consejo de Administración (actuales o anteriores) no han devengado retribución ni dieta alguna. Asimismo, las retribuciones devengadas por la Alta Dirección por todos los conceptos en los ejercicios 2013 y 2012 han ascendido a 60.179 euros y 55.880 euros, respectivamente.

Ni los miembros del Consejo de Administración (anteriores o actuales), ni la Alta Dirección tienen deuda alguna contraída con la Sociedad, ni se ha contraído con ellos obligaciones en materia de seguros o planes de pensiones.



0L8825058

CLASE 8.ª

11.4 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2013 los miembros del Consejo de Administración anteriores o actuales de Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Nombre	Tipo de régimen de prestación de la actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad	Participación
D. Francisco Ignacio Delgado Bonilla	Por cuenta propia	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A.	Presidente	-
D. Antonio Martín Fernández	Por cuenta propia	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A.	Consejero	-
Dña. Concepción Labao Moreno	Por cuenta propia	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A.	Consejera	-
D. Jose Luis Sánchez Toré	Por cuenta propia	Empresa Municipal de Servicios, Vivienda, Infraestructura y Promoción de Vélez-Málaga, S.A.	Consejero	-
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	Parque Agroalimentario de Arahal, S.A.	Consejero	49%
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	Parque Agroalimentario de Loja, S.A.	Consejero	49%
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	Parque Agroalimentario de los Cítricos Andaluces Cartaya-Tariquejos, S.A.	Consejero	49%
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	Parque Agroalimentario del Sur de Córdoba, S.A.	Consejero	47,46%
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	Parque Tecnológico Agroindustrial de Jerez, S.A.	Consejero	20%
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	Parque Científico-Tecnológico de Almería, S.A. PITA	Consejero	14,74%
Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía (AGAPA)	Por cuenta propia	GEOLIT, Parque Científico y Tecnológico, S.A.	Consejero	24,51%



CLASE 8.ª



0L8825059

12 Otra información

12.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La Ley 15/2010 de 5 de julio establece medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y la resolución del ICAC de 29 de diciembre de 2010 desarrolla la obligación de información establecida en la disposición adicional 3ª de dicha Ley.

La información de los pagos realizados y pendientes al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2013		2012	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	261	93,5%	616	100%
Resto	18	6,5%	3	0,5%
Total pagos del ejercicio	279	100%	619	100%
PMPE (días) de pagos	135	-	166	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	1		3.373	

El pago medio ponderado excedido de pago (PMPE) se calcula como el cociente formado por el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal del pago.

En "Resto" se encuentran aquellos pagos que exceden el plazo máximo permitido por la Ley.

En la línea de "Aplazamientos" se incluye el importe del saldo pendiente de pago a proveedores que al cierre del ejercicio sobrepasa el plazo máximo legal

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días, 75 días para el ejercicio 2012, entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2012.



CLASE 8.ª



0L8825060

12.2 Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2013 y 2012, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo	1	1
Total	2	2

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2012 y 2011, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
	Hombres	Hombres
Alta Dirección	1	1
Personal administrativo	1	1
Total	2	2

Por otra parte, la composición por sexos del consejo de administración al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 era la siguiente:

Categorías	2013	2012
Mujeres (*)	2	2
Hombres (*)	6	6
Total	8	8

(*) Incluye a dos representantes físicos de entidades jurídicas.

El Consejo de Administración está compuesto por 2 mujeres y 6 hombres.

12.3 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2013, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han ascendido a 5.950 euros (6.000 euros en 2012) no habiendo facturado dicha sociedad, ni ninguna sociedad vinculada, cantidad alguna adicional por otros conceptos.

13 Hechos Posteriores

Con fecha 25 de marzo de 2014, se ha firmado el primer contrato de compraventa de terrenos propiedad de la Sociedad por importe total de 199 miles de euros, que supone un precio de venta unitario superior al valor neto contable asociado a la mencionada parcela.



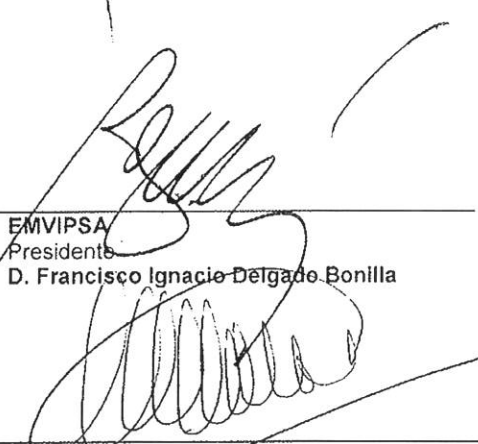
OL8825061

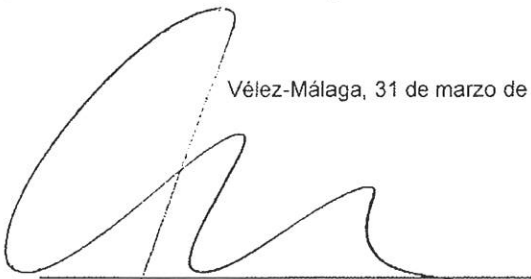
CLASE 8.^a

Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A.

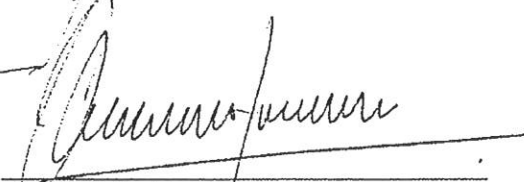
El Consejo de Administración del Parque Tecnoalimentario Costa del Sol-Axarquía, S.A. en su sesión celebrada en el día de hoy formulan las Cuentas Anuales referidas al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013, todo ello recogido en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 8825033 al 8825060, ambos inclusive, de la Serie OL, Clase 8^a de 0,03 euros cada uno, y éste de igual clase con el número 8825061 en cumplimiento de la legislación vigente.


Vélez-Málaga, 31 de marzo de 2014

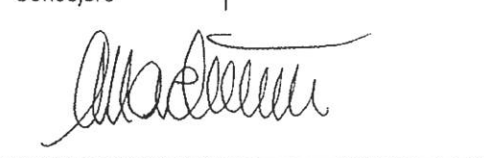

EMVIPSA
Presidentes
D. Francisco Ignacio Delgado Bonilla

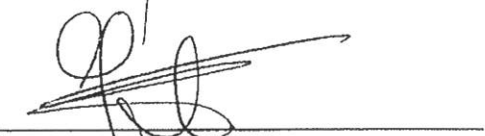

D. Antonio Martín Fernández
Consejero

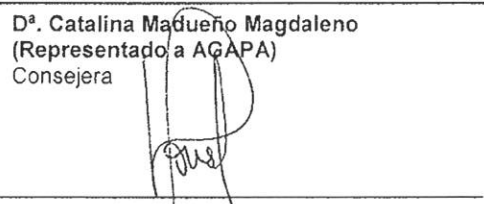

D.ª Concepción Labao Moreno
Consejera


D. Javier Carnero Sierra
Consejero


D. José Luis Sánchez Toré
Consejero


D.ª Catalina Madueño Magdaleno
(Representada AGAPA)
Consejera


D. Juan Gámez Villalba
Consejero


D. Joaquín José Gómez Alba
Secretario no consejero