

emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

EMUVISSA

CONTAS ANUAIS DO EXERCICIO 2.010
INFORME DE XESTIÓN
PROPOSTA DE APLICACIÓN DO RESULTADO

marzo 2011

CONCELLO DE
SANTIAGO

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL a 31/XII/2010**

ACTIVO	NOTAS A MEMORIA	EXERCICIO 2010	EXERCICIO 2009
A) ACTIVO NON CORRENTE		1.406.290,14	1.138.785,80
I.Inmobilizado intanxible.	(6)	743.672,20	770.324,59
3.Patentes, licenzas, marcas e similares.		610,00	0,00
5.Aplicacións informáticas.		1.957,29	2.106,09
6.Outro inmovilizado intanxible.		741.104,91	768.218,50
II.Inmobilizado material.	(5)	661.249,06	368.312,33
2.Inmóbiles para arrendamento.		310.152,64	0,00
3.Inmóbiles para uso propio.		304.962,23	316.119,38
4.Instalacións técnicas, maquinaria, utillaxe, mobiliario e outros.		46.134,19	52.192,95
V.Investmentos financeiros a longo prazo.	(7)	1.368,88	148,88
5.Outros activos financeiros.		1.368,88	148,88
B) ACTIVO CORRENTE		65.909.109,68	61.910.085,16
II.Existencias.	(8)	62.334.179,22	54.985.757,77
1.Edifícios adquiridos.		515.585,52	0,00
2.Terreo e solares.		105.091,60	685.620,32
4.Obra en curso de construción de ciclo curto.		55.708.204,56	30.289.540,65
5.Obra en curso de construción de ciclo longo.		6.005.297,54	24.010.596,80
III.Debedores comerciais e outras contas a cobrar.		2.132.719,53	2.140.601,25
1.Clientes por vendas e prestacións de servizos.	(7)	75.257,94	825.556,67
2.Clientes, empresas do grupo e asociadas.	(7)	246.864,38	240.527,72
3.Debedores varios.	(7)	93.458,85	130.906,64
5.Activos por imposto corrente.	(13)	6.463,41	9.310,22
6.Outros créditos coas Administracións Públicas.	(13)	1.710.674,95	934.300,00
V.Investmentos financeiros a curto prazo.		7.473,97	0,00
2.Créditos a empresas.	(7)	7.473,97	0,00
VI.Periodificacións a curto prazo.		1.940,54	1.925,53
VII.Efectivo e outros activos líquidos equivalentes.		1.432.796,42	4.781.800,61
1.Tesourería.		1.432.796,42	4.781.800,61
TOTAL ACTIVO (A+B)		67.315.399,82	63.048.870,96

As Notas 1-18 descritas na Memoria que se achega forman parte integrante do balance de situación do exercicio 2010

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL a 31/XII/2010**

PASIVO	NOTAS A MEMORIA	EXERCICIO 2010	EXERCICIO 2009
A) PATRIMONIO NETO		5.906.390,96	4.216.994,51
A-1) Fondos Propios	(9)	2.689.886,04	2.268.036,57
I.Capital.		512.062,31	512.062,31
1.Capital escriturado.		512.062,31	512.062,31
III.Reservas.	(9)	1.755.974,26	1.361.516,92
1.Reserva Legal e estatutarias.		1.755.974,26	1.361.516,92
VII.Resultado do exercicio.	(3)	421.849,47	394.457,34
A-3) Subvencións, doazóns e legados recibidos.	(10)	3.216.504,92	1.948.957,94
B) PASIVO NON CORRENTE		8.668,61	3.552,87
III.Débedas a longo prazo.	(7)	1.220,00	0,00
5.Outros pasivos financeiros.		1.220,00	0,00
IV.Pasivos por Imposto diferido.	(13)	7.448,61	3.552,87
C) PASIVO CORRENTE		61.400.340,25	58.828.323,58
III.Débedas a curto prazo.	(7)	30.000,00	10.000,00
5.Outros pasivos financeiros.		30.000,00	10.000,00
V.Acredores comerciais e outras contas a pagar.		61.370.340,25	58.800.980,05
1.Provedores.	(7)	2.587.323,50	1.078.488,99
3.Acredores varios.	(7)	17.409,03	12.816,40
6.Outras débedas coas Administracións Públicas.	(13)	14.875,35	141.658,35
7.Anticipos de clientes.	(7)	58.750.732,37	57.568.016,31
VI.Periodificacións a curto prazo.	(12)	0,00	17.343,53
TOTAL PATRIMONIO NETO E PASIVO (A+B+C)		67.315.399,82	63.048.870,96

As Notas 1-18 descritas na Memoria que se achega forman parte integrante do balance de situación do exercicio 2010

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**CONTA DE PERDAS e GANANCIAS NORMAL a 31/XII/2010**

TÍTULO	NOTAS A MEMORIA	(Debe) Haber	(Debe) Haber
		EXERCICIO 2010	EXERCICIO 2009
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS			
1. Importe neto da cifra de negocios.	(15)	1.220.326,55	5.191.488,29
a) Ventas.		582.313,66	4.798.489,34
b) Ingresos por arrendamentos.		6.100,00	0,00
c) Prestacións de servizos.		631.912,89	392.998,95
2. Variación de existencias de promocións en curso e edificios construídos.	(8)	7.291.234,11	2.479.294,63
3. Traballos realizados pola empresa para o seu activo.	(8)	319.383,36	0,00
4. Aprovisionamentos .	(15)	-7.935.015,49	-7.248.377,15
b) Consumo de terreos e solares.		-1.847.405,15	-2.945.514,23
c) Obras e servizos realizados por terceiros.		-6.087.610,34	-4.302.862,92
5. Outros ingresos de explotación.		89.500,93	605.930,76
a) Ingresos accesorios e outros de xestión corrente.		18.395,97	720,28
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio.	(10)	71.104,96	605.210,48
6. Gastos de persoal.	(15)	-447.547,30	-437.718,27
a) Soldos, salarios e asimilados.		-357.298,05	-352.413,34
b) Cargas sociais.		-90.249,25	-85.304,93
7. Outros gastos de explotación.		-144.087,20	-152.682,75
a) Servizos exteriores.		-134.072,97	-139.531,96
b) Tributos.		-10.014,23	-13.150,79
8. Amortización do inmovilizado.	(5 e 6)	-54.939,02	-44.589,00
9. Imputación de subvencións de inmovilizado non financeiro e outras.	(10)	34.237,92	27.113,59
11bis. Resultados Excepcionais	(15)	3.368,89	1.864,16
a) Ingresos excepcionais.		3.368,89	1.864,16
A1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)		376.462,75	422.324,26
12. Ingresos financeiros.	(7)	46.727,26	55.241,57
b) De valores negociables e outros instrumentos financeiros.		46.727,26	55.241,57
b2) De terceiros.		46.727,26	55.241,57
13. Gastos financeiros.	(7)	-343,53	-81.981,84
b) Por débedas con terceiros.		-343,53	-81.981,84
A2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		46.383,73	-26.740,27
A3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS (A1+A2)	(13)	422.846,48	395.583,99
17. Impostos sobre beneficios.	(13)	-997,01	-1.126,65
A4) RESULTADO DO EXERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIÓNS CONTINUADAS (A3 + 17)	(3)	421.849,47	394.457,34
B) OPERACIÓNS INTERROMPIDAS			
18. Resultado do exercicio procedente de operacións interrompidas neto de impostos.			
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO (A.4+18)	(3)	421.849,47	394.457,34

As Notas 1-18 descritas na Memoria que se achega forman parte integrante da Conta de Perdas e Ganancias do exercicio 2010

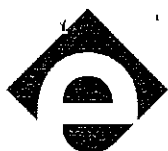
**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**ESTADO DE CAMBIOS NO PATRIMONIO NETO NORMAL A 31-XII-2010:****A) ESTADO DE INGRESOS E GASTOS RECONOCIDOS (Miles de Euros)**

	Notas da Memoria	Exercicio 2010	Exercicio 2009
RESULTADO DA CONTA DE PERDAS E GANANCIAS (I)		421.849,47	394.457,34
<i>Ingresos e gastos imputados directamente ó patrimonio neto</i>			
- Subvencións, doazóns e legados recibidos	(10)	1.376.785,60	1.173.060,78
- Efecto impositivo		-4.130,36	-3.519,18
TOTAL INGRESOS E GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE NO PATRIMONIO NETO (II)		1.372.655,24	1.169.541,60
<i>Transferencias á conta de perdas e ganancias.</i>			
- Subvencións, doazóns e legados recibidos	(10)	-105.342,88	-27.113,59
TOTAL TRANSFERENCIAS Á CONTA DE PERDAS E GANANCIAS (III)		234,62	0,00
TOTAL INGRESOS E GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		-105.108,26	-27.113,59

(*) incluída a efectos comparativos (véase Nota 5)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS NO PATRIMONIO NETO (Miles de Euros)

	Capital	Reservas	Rsdo do Exercicio	Subvencións, doazóns e legados	TOTAL
SALDO FINAL DO EXERCICIO 2008	512.062,31	1.360.016,21	1.500,71	806.529,93	2.680.109,16
SALDO AXUSTADO Ó INICIO DO EXERCICIO 2009	512.062,31	1.360.016,21	1.500,71	806.529,93	2.680.109,16
Total ingresos e gastos recoñecidos			394.457,34	1.142.428,01	1.536.885,35
Outras variacións do patrimonio neto		1.500,71	-1.500,71		0,00
SALDO FINAL DO EXERCICIO 2009	512.062,31	1.361.516,92	394.457,34	1.948.957,94	4.216.994,51
SALDO AXUSTADO Ó INICIO DO EXERCICIO 2010	512.062,31	1.361.516,92	394.457,34	1.948.957,94	4.216.994,51
Total ingresos e gastos recoñecidos			421.849,47	1.267.546,98	1.689.396,45
Outras variacións do patrimonio neto		394.457,34	-394.457,34		0,00
SALDO FINAL DO EXERCICIO 2010	512.062,31	1.755.974,26	421.849,47	3.216.504,92	5.906.390,96

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**ESTADO DE FLUXOS DE EFECTIVO NORMAL AO 31/XII/2010**

	Notas da Memoria	Exercicio 2010	Exercicio 2009
FLUXOS DE EFECTIVO DAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		-4.740.453,35	-159.653,13
<i>Resultado do exercicio antes de impostos</i>		422.846,48	395.583,99
<i>Axustes ao resultado:</i>		-416.170,95	44.215,68
- Amortización do inmovilizado	(6 y 7)	54.939,02	44.589,00
- Imputación de subvencións	(10)	-105.342,88	-27.113,59
- Ingresos financeiros	(7)	-46.727,26	-55.241,57
- Gastos financeiros	(7)	343,53	81.981,84
- Outros ingresos e gastos		-319.383,36	0,00
<i>Cambios no capital corrente</i>		-4.713.732,19	-657.549,88
- Existencias	(9)	-7.348.421,45	-3.843.310,21
- Debedores e outras contas a cobrar	(7)	1.070,93	-289.403,11
- Outros activos correntes		-15,01	-8,86
- Acredores e outras contas a pagar	(7)	2.650.976,87	3.537.829,75
- Outros pasivos correntes	(12)	-17.343,53	-62.657,45
- Outros activos e pasivos non correntes	(13)	0,00	0,00
<i>Outros fluxos de efectivo das actividades de explotación</i>		-33.396,69	58.097,08
- Pagos de intereses	(7)	-81.960,20	-21,64
- Cobros de intereses		39.253,29	57.982,67
- Cobros (pagos) por imposto sobre beneficios		9.310,22	136,05
FLUXOS DE EFECTIVO DAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-3.060,00	-40.699,14
<i>Pagos por investimentos</i>		-3.060,00	-40.699,14
- Inmovilizado intanxible	(5)	-610,00	0,00
- Inmovilizado material	(5)	-1.230,00	-40.699,14
- Outros activos financeiros		-1.220,00	0,00
FLUXOS DE EFECTIVO DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (III)		1.394.509,16	158.065,35
<i>Cobros e pagos por instrumentos de patrimonio</i>		1.373.289,16	148.065,35
- Subvencións, doazóns e legados recibidos	(10)	1.373.289,16	148.065,35
<i>Cobros e pagos por instrumentos de pasivo financeiro</i>		21.220,00	10.000,00
- Cobros doutras débedas		66.020,00	10.000,00
- Devolución e amortización doutras débedas	(7)	-44.800,00	0,00
AUMENTO/DIMINUCIÓN NETA DO EFECTIVO OU EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		-3.349.004,19	-42.286,92
Efectivo ou equivalentes ao comezo do exercicio		4.781.800,61	4.824.087,53
Efectivo ou equivalentes ao final do exercicio		1.432.796,42	4.781.800,61



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

MEMORIA NORMAL DA SOCIEDADE
EMPRESA MUNICIPAL DA VIVENDA E SOLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, S.A.
a 31 de decembro de 2010

1. Actividade da empresa.-

A Sociedade "EMPRESA MUNICIPAL DA VIVENDA E SOLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, S.A." constitúese como sociedade anónima municipal mediante escritura pública ante notario o 24 de marzo de 2000 cunha duración indefinida, para desenvolver como actividade mercantil, sempre que sexa de interese público, a realización de actividades urbanísticas dentro do termo municipal de Santiago de Compostela e en beneficio dos seus habitantes, e entre elas as seguintes:

- Creación de solo urbano residencial, terciario, industrial e de equipamentos.
- Remodelación ou reforma de zonas urbanas.
- Redacción de plans de ordenación, proxectos de urbanización e de obras e cantos instrumentos e documentos de ordenación e de xestión urbanística estean contemplados na lexislación urbanística, así como a iniciativa para a súa tramitación e aprobación.
- Promoción, construción e rehabilitación de toda clase de bens inmobles destinados a servizos e usos públicos e a actividades industriais, terciarias e residenciais.
- Xestión e explotación de obras e servizos resultantes da urbanización no caso de obter a concesión ou concluí-lo convenio correspondente, conforme ás normas aplicables en cada caso.
- Realización das funcións de ámbito municipal que se lle encomenden polo concello, relacionadas cos habitantes, a poboación, as infraestruturas, a política de solo e a xestión e explotación dos bens municipais, tanto patrimoniais como de dominio público.
- Investigación e asesoramento e colaboración en estudos e actividades técnicas relacionadas cos habitantes e o urbanismo.
- Calquera outra actividade relacionada coas expresadas nos apartados anteriores, incluso a construción, arrendamento e alleamento de vivendas, naves industriais e comerciais.

A sociedade fixa o domicilio social en Santiago de Compostela, na Praza do Obradoiro s/n, e como domicilio fiscal na Rúa Bernardo Barreiro de Vázquez Varela nº 12-14 - 1ª planta.

A sociedade non estaría obrigada a someterse á auditoría segundo o establecido no artigo 263.2 do Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital, ao non estar obrigada a presentar Balance Normal, sen embargo encóntrase obrigada á auditoría pola Disposición adicional 12ª do Real Decreto 1636/1990, de 20 de decembro, polo que se aproba o Regulamento que desenvolve a Lei 19/1988, de 12 de xullo, de Auditoría de Contas. Dita disposición, engadida polo Real Decreto 180/2003 de 14 de febreiro, establece que estarán obrigadas a someter as súas Contas Anuais á auditoría aquelas entidades que durante un exercicio social recibiran subvencións ou axudas con cargo aos orzamentos das Administracións Públicas ou a fondos da Unión Europea, por un importe total acumulado superior a 600.000 euros. Dita obrigación estenderase aos exercicios en que se realicen as operacións ou se executen os investimentos correspondentes ás citadas subvencións ou axudas. Dita disposición 12ª establece que se considerarán recibidas as subvencións ou axudas no momento en que deban ser rexistradas nos libros de contabilidade da entidade.

A sociedade non leva a cabo actuacións empresariais no que o seu fin consista en minimizar o impacto medioambiental e a protección e mellora do medio ambiente, dado que as medidas correctoras a tomar neste sentido trasládanse aos propios contratistas a través dos propios contratos de adxudicación de obra que se levan a cabo.

A Entidade non participa en ningunha outra sociedade, nin ten relación algunha con outras entidades coas cales se poida establecer unha relación de grupo ou asociada de acordo cos requisitos establecidos no Art. 42 do Código de Comercio sobre la obligación de formular estados contables consolidados.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

2. Bases de presentación das contas anuais.-

a) Imaxe fiel:

As contas anuais que se achegan, formadas polo Balance, a Conta de Perdas e Ganancias, o Estado de Cambios no Patrimonio Neto, o Estado de Fluxos de Efectivo e a Memoria, foron obtidas dos rexistros contables da Sociedade e preséntanse de acordo co R.D. 1514/2007 polo que se aproba o Plan Xeral de Contabilidade e a súa normativa de adaptación ás empresas inmobiliarias segundo o disposto na Orde do Ministro de Economía e Facenda de 28 de decembro de 1994, pola que se aproban as Normas de Adaptación do Plan Xeral de Contabilidade ás las Empresas Inmobiliarias, e pola Orde de 11 de maio de 2001 pola que se modifican as ditas normas de adaptación, de forma que mostran a imaxe fiel do patrimonio, da situación financeira, dos resultados da Sociedade e dos fluxos de efectivo habidos durante o correspondente exercicio.

Tal e como se indica na Disposición Transitoria 5ª do RD 1514/2007:

“Con carácter xeral, as adaptacións sectoriais e outras disposicións de desenvolvemento en materia contable en vigor á data de publicación deste real decreto seguirán aplicándose en todo aquilo que non se opoña ao disposto no Código de Comercio, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital, disposicións específicas e no presente Plan Xeral de Contabilidade.

Estas contas anuais, que foron formuladas polo Consello de Administración da sociedade, someteranse á aprobación da Xunta Xeral Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sen ningunha modificación. Por outra parte, as contas anuais do exercicio 2009 aprobáronse en Xunta Xeral de Accionistas celebrada o día 24 de xuño de 2010.

b) Principios contables:

Aplicanse tódolos principios obrigatorios establecidos no Código de Comercio, no Plan Xeral de Contabilidade aprobado polo R.D. 1514/2007 e, segundo o recollido na D.T. 5ª do propio Plan, polo establecido na Orden de 28 de decembro de 1994 e na Orde de 11 de maio de 2001, sempre e cando non se opoña ao contido do Plan Xeral de Contabilidade, non sendo necesario apartarse dos mesmos, nin aplicar outros alternativos.

En consecuencia, o Consello de Administración formulou estas contas anuais tendo en consideración a totalidade dos principios y normas contables de aplicación obligatoria que teñen un efecto significativo en ditas contas anuais.

c) Comparación da información:

De acordo coa lexislación mercantil, o Consello de Administración presenta a efectos comparativos con cada unha das partidas do Balance, da Conta de Perdas e Ganancias, do Estado de Cambios no Patrimonio Neto e do Estado de Fluxos de Efectivo, ademais das cifras do exercicio 2010 as correspondentes ao exercicio anterior. As partidas de ambos exercicios son comparativas e homoxéneas.

En base ao establecido no artigo 257 do Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital, a Sociedade podería formular Balance e Estado de Cambios no Patrimonio Neto Abreviados para este exercicio 2010, sen embargo, e coa vontade de mostrar con máis profundidade a realidade da actividade económica da nosa empresa, optouse, por parte da Sociedade, por presentar as Contas Anuais, de forma íntegra, seguindo o Modelo Normal (Balance, Conta de Perdas e Ganancias e Memoria, ademais do Estado de Cambios no Patrimonio Neto e o Estado de Fluxos de Efectivo no mesmo modelo normal).

d) Elementos recollidos en varias partidas:

Non existen elementos patrimoniais que se atopen recollidos en dúas ou máis partidas do balance.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

e) Ciclo de explotación da sociedade:

En sintonía con indicado no apartado 6º das normas de elaboración das contas anuais da terceira parte do RD 1514/2007, e dacordo coa práctica xeralmente aceptada no sector, os activos e pasivos vinculados ao ciclo de explotación da sociedade clasifícanse no activo e pasivo corrente, aínda que normalmente este período é superior a un ano.

f) Aspectos críticos da valoración e estimación da incerteza:

A información contida nestas contas anuais é responsabilidade do Consello de Administración da sociedade. Nas contas anuais correspondentes ao exercicio pechado ao 31 de decembro de 2010 utilizáronse ocasionalmente estimacións para valorar algúns dos activos, pasivos, ingresos, gastos e compromisos que figuran rexistrados nelas. Basicamente, estas estimacións refírense a:

- A vida útil dos activos materiais para uso propio e intanxibles.
- O valoración dalgúns activos intanxibles como os dereitos de uso sobre locais cedidos.
- A estimación do prazo de finalización das actuacións da sociedade nos polígonos que está a desenvolver.
- Valor de mercado das existencias en edificios, recibidos mediante operacións de permuta.
- Ao sistema de cálculo de costes indirectos aplicables á valoración de existencias.
- Estimación do risco remoto das provisións e continxencias.

A pesar de que estas estimacións se realizaron en función da mellor información dispoñible na data de formulación destas contas anuais sobre os feitos analizados, é posible que acontecementos que poidan ter lugar no futuro obriguen a modificalas (á alza ou á baixa) en próximos exercicios; o que se faría de forma prospectiva recoñecendo os efectos do cambio de estimación en exercicio futuros.

As contas anuais preséntanse baixo o principio de empresa en funcionamento, que presupón a realización dos activos e liquidación dos pasivos no curso normal das operacións.

g) Cambios en criterios contábeis

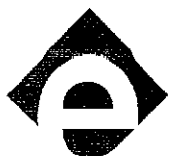
Durante o exercicio 2010 non se produciron cambios de criterios contábeis significativos con respecto aos criterios aplicados no exercicio 2009.

h) Corrección de erros

Na elaboración das contas anuais adxuntas non se detectou error significativo que supuxera a reexpresión dos importes incluídos nas contas anuais do exercicio 2009.

i) Importancia relativa

Ao determinar a información a desglosar na presente memoria sobre as diferentes partidas dos estados financeiros ou outros asuntos, a Sociedade, de acordo co Marco Conceptual do Plan Xeral de Contabilidade, tivo en conta a importancia relativa en relación coas contas anuais do exercicio 2010.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

3. Aplicación de resultados.-

Durante o exercicio 2010 produciuse un beneficio por importe de CATROCENTOS VINTE E UNHA MIL OITOCENTOS CORENTA E NOVE EUROS CON CORENTA E SETE CÉNTIMOS DE EURO (421.849,47).

A proposta de distribución de resultados do exercicio 2010, realizada polo Consello de Administración, a Xunta Xeral Ordinaria que se celebrara dentro do primeiro semestre de 2011, é a seguinte:

BASES DE REPARTO

IMPORTE

Perdas e ganancias	421.849,47
TOTAL A DISTRIBUIR	421.849,47

DISTRIBUCIÓN

IMPORTE

A. Reservas Estatutarias	421.849,47
TOTAL DISTRIBUIDO	421.849,47

Durante o exercicio 2010 non se repartiron dividendos a conta, e por outra banda, e segundo se establece no artigo 35 dos estatutos sociais, de existiren beneficios haberán de se investir, integramente, nas melloras e ampliacións que redunden en ben do servizo público que se preste, unha vez cumprido o preceptuado sobre o fondo de reserva na Lei de Sociedades de Capital.

4. Normas de rexistro e valoración.-

Os criterios contables que son aplicados pola Sociedade para a preparación das Contas Anuais do exercicio 2010, de acordo co indicado na Nota 2 da presente memoria son os que se indican a continuación:

a) Inmovilizado intanxible:

Como norma xeral, o inmovilizado intanxible valórase inicialmente polo seu prezo de adquisición o cal inclúe todos aqueles gastos adicionais ata a súa posta en funcionamento. Posteriormente valórase ao seu custo minorado pola correspondente amortización acumulada e, no seu caso, polas perdas por deterioro que experimente.

Para cada inmovilizado intanxible analízase e determínase se a vida útil é definida ou indefinida. Non existe ningún inmovilizado intanxible na sociedade con vida útil indefinida.

As contas incluídas no apartado de inmovilizado intanxible son:

- 206. Aplicacións informáticas e gastos de desenvolvemento de páxina web

A Sociedade rexistra nesta conta os custos da adquisición de programas informáticos incluídos os custos de desenvolvemento da páxina web. Os custos de mantemento das aplicacións informáticas rexístranse na conta de perdas e ganancias do exercicio en que se incorren.

A dotación anual á amortización calculouse seguindo o método lineal de cotas constantes, estimando un valor residual nulo, en función da vida útil dos bens, segundo o seguinte detalle:

ELEMENTOS	MÉTODO	VIDA ÚTIL (anos)	PORCENTAXE	COTA DE AMORTIZACIÓN
Aplicacións Informáticas	Lineal	5	20%	148,80



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

▪ 207. Creación e solicitude de marca e logotipo da empresa

A Sociedade rexistra nesta conta os custos da obtención e rexistro da marca da empresa. Máis concretamente, neste ano 2010 douse a baixa por caducidade a marca nº 2.357.455 e obteuse e inscribiuse no rexistro unha nova co nº 2.935.267 por un período de vixencia de 10 anos. A nova marca comeza a amortizarse no ano 2011.

A dotación anual á amortización calculouse seguindo o método lineal de cotas constantes, estimando un valor residual nulo, en función da vida útil dos bens, segundo o seguinte detalle:

ELEMENTOS	MÉTODO	VIDA ÚTIL (anos)	PORCENTAXE	COTA DE AMORTIZACIÓN
Marca EMUVISSA nº 2.935.267	Lineal	10	10%	-

▪ 208. Outro inmovilizado intanxible

Dentro deste epígrafe recóllense os dereitos recoñecidos no exercicio 2008 como cesión de uso por parte do Concello de Santiago á súa sociedade EMUVISSA sobre o local que constitúe a nova sede social, o seu importe dedúcese da análise comparativa efectuada pola empresa sobre tres valoracións realizadas por empresas inmobiliarias independentes en relación a:

- O resultado promedio do seu valor de taxación en venta ou valor de mercado.
- O resultado promedio de capitalizar durante 30 anos (duración inicial da cesión do local) o valor probable dos seus alugueiros, con pagos mensuais e un tipo de desconto aplicado do 4%.

Da análise comparativa dos seus resultados dedúcese que o promedio de capitalizar os alugueiros é inferior ao promedio de valor de mercado outorgado ao local, polo que se activou a cesión de uso por dito importe, que foi finalmente de 813.407,82 euros.

Por outra banda, como a súa vida útil é inferior a súa vida económica, rexístrouse o activo como un activo intanxible, dado que ese local poderá aportar utilidade para outros usuarios máis alá da vida útil que vai ter para EMUVISSA (30 anos). A súa amortización anual calculouse tomando como base o seu período de concesión que é de 30 anos iniciándose esta no mes de maio de 2008.

ELEMENTOS	MÉTODO	VIDA ÚTIL (anos)	PORCENTAXE	COTA DE AMORTIZACIÓN
Dereitos de uso sobre local	Lineal	30	3,33%	27.113,59

Deterioro de valor de inmovilizado intanxible

Ao peche do exercicio, a Sociedade revisa os importes en libros dos seus activos intanxibles para determinar se existen indicios de que ditos activos sufran unha perda por deterioración de valor. No exercicio 2010 a Sociedade non rexistrou perdas por deterioro do inmovilizado intanxible.

b) Inmovilizado material:

Como norma xeral, os bens comprendidos no inmovilizado material atópanse valorados ao seu prezo de adquisición, o cal inclúe todos aqueles gastos adicionais ata a súa posta en funcionamento, minorado posteriormente pola correspondente amortización acumulada e, no seu caso, polas perdas por deterioro que experimente.

As reparacións que non supoñen unha ampliación da vida útil do inmovilizado material leváronse directamente á Conta de Perdas e Ganancias. Aquelas melloras e ampliacións que deron lugar a un aumento da vida útil do inmovilizado, capitalizáronse como maior valor do mesmo.

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

O importe da partida de “Inmobles para arrendamento” que figura no epígrafe A).II..2 do Activo do balance de situación, correspóndese coa activación da totalidade do investimento efectuado pola empresa no edificio sito na Rúa do Medio 65. A rehabilitación deste inmobile réxese dentro do marco do Programa de Edificios Tutelados que lidera o Concello de Santiago e desenvolve o Consorcio da cidade (que aporta financiamento á operación vía subvención) e a propia empresa. A sociedade rehabilita o edificio e recupera o investimento non financiado pola subvención vía alugueiro das estancias que se obteñen unha vez rematada a rehabilitación do inmobile, durante o prazo que resta para a finalización do dereito de usufruto que ostenta EMUVISSA (conforme ás bases establecidas Programa de Edificios Tutelados), e que se sitúa no horizonte temporal de finais do ano 2024, é dicir, desde agosto de 2010 (inicio do prazo para a xestión do edificio vía alugueiro das vivendas nel situadas) ata decembro de 2024 (14 anos e 5 meses). A amortización deste investimento realizarase en función da vida útil do acordo de cesión en usufruto do edificio, tomándose como data de inicio efectivo de amortización o mes de agosto de 2010. Os gastos incurridos con motivo das obras e traballos efectuados pola Sociedade no citado inmobile cargáronse nas contas de gastos correspondentes, e na data de entrada en funcionamento do edificio, recoñeceuse o valor do activo polo importe total de ditos gastos, con abono á partida de ingresos que recolle os traballos realizados pola Sociedade para o seu activo.

Con respecto á partida de “Inmobles para uso propio”, activouse nesta conta a totalidade do investimento efectuado pola empresa no local cedido polo Concello¹ para o seu uso durante o prazo de concesión de 30 anos. A súa amortización anual calculouse tomando como base unha vida útil de 30 anos que coincide co número de anos de cesión de uso do Concello, tomándose como data de inicio efectivo de amortización o mes de maio de 2008.

A dotación anual á amortización calculouse seguindo o método lineal de cotas constantes, estimando un valor residual nulo, en función da vida útil dos bens.

O detalle da amortización de inmovilizado material sería o seguinte:

ELEMENTOS	MÉTODO	VIDA ÚTIL (anos)	PORCENTAXE	COTA DE AMORTIZACIÓN 2010
Inmobles para arrendamento	Lineal	14,41	6,94%	9.230,72
Inmobles para uso propio	Lineal	30	3,33%	11.157,15
Outras instalacións	Lineal	10	10%	2.122,92
Mobiliario	Lineal	10	10%	1.441,14
Equipos Informáticos	Lineal	5	20%	3.724,70

Deterioro de valor de inmovilizado material

Cando o Consello de Administración da Sociedade considera que o valor contábel dos activos é inferior ao valor recuperábel dos mesmos, rexistrárase a perda por deterioro de valor. Non se dotaron deterioros de valor do inmovilizado material ao non teren apreciado perdas reversibles como consecuencia da aplicación dos criterios de valoración.

Os beneficios ou perdas xurdidos da venda ou retiro dun activo determínanse como a diferenza entre o seu valor neto contábel e o seu prezo de venda, recoñecéndose no epígrafe de “Deterioro e resultado por enaxenación do inmovilizado” da conta de perdas e ganancias.

Arrendamentos

Os arrendamentos clasifícanse como arrendamentos financeiros sempre que das condicións dos mesmos se deduza que se transfieren ao arrendatario dun xeito substancial os riscos e vantaxes inherentes á propiedade do ben obxecto

¹ En consonancia co indicado na NRV 3h, do RD 1514/2007



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

do contrato. Os demais arrendamentos clasifícanse como arrendamentos operativos. Ao 31 de decembro de 2010, a totalidade dos arrendamentos da Sociedade teñen o tratamento de arrendamentos operativos.

Os ingresos derivados dos arrendamentos operativos rexístranse na conta de perdas e ganancias no momento en que se devengan.

c) Instrumentos financeiros de activo:

Os instrumentos financeiros de activo, que posúe a Sociedade aos que resulta de aplicación a presente norma son os seguintes:

- *Créditos por operacións comerciais*: Clientes e debedores varios.
- *Outros activos financeiros*: fianzas, depósitos constituídos e anticipos de persoal.
- *Efectivo e outros medios líquidos equivalentes*: baixo este epígrafe do balance de situación que se achega rexístrase o efectivo en caixa e bancos, depósitos á vista e outros investimentos a curto prazo de alta liquidez que son rapidamente realizábeis en caixa e que non teñen risco de cambios no seu valor.

Os activos financeiros da sociedade, a efectos da súa valoración, clasifícanse como: Activos financeiros a custe amortizado, e inclúense os seguintes:

- 1) *Créditos por operacións comerciais*: Clientes e debedores varios que se orixinan na venta de bens e prestación de servizos por operacións de tráfico da empresa.
- 2) *Outros activos financeiros*: son aqueles activos financeiros que non tendo unha orixe comercial, non son instrumentos de patrimonio nin derivados e nos que os seu cobros son de contía fixa ou determinable. É dicir, anticipos e créditos ao persoal, fianzas e depósitos constituídos.

Valoración inicial

Os activos financeiros que se inclúen nesta categoría rexístranse inicialmente ao valor razoable da contraprestación entregada máis os custos da transacción que sexan directamente atribuíbeis. Non obstante, os activos financeiros con vencemento non superior a un ano e que non teñan un tipo de interese contractual, porque o seu importe se espera recibir no curto prazo, valóranse polo seu valor nominal, dado que os efectos de non actualizar os fluxos de efectivo non é significativo.

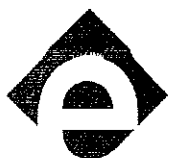
Valoración posterior

Os activos financeiros incluídos nesta categoría valoraranse polo seu custo amortizado. Non obstante os activos con vencemento non superior a un ano e que de acordo co disposto no apartado anterior, se valorasen inicialmente polo seu valor nominal, continuarán valorándose por dito importe salvo que se houberan deteriorado.

Polo menos ao peche do exercicio, a Sociedade realiza un test de deterioración para os activos financeiros que non están rexistrados ao seu valor razoable. Considérase que existe evidencia obxectiva de deterioración se o valor recuperable do activo financeiro é inferior ao seu valor en libros. Cando se produce, o rexistro desta deterioración rexístrase na conta de perdas e ganancias.

En particular, e respecto das correccións valorativas relativas aos debedores comerciais e outras contas a cobrar, o criterio utilizado pola Sociedade é considerar que estes activos están deteriorados cando superan os doce meses dende o vencemento dos mesmos sen que estes sexan cobrados.

Baixa de activos financeiros: a Sociedade dá de baixa os activos financeiros cando expiran ou se ceden os dereitos sobre os fluxos de efectivo do correspondente activo financeiro e se transfiran substancialmente os riscos e beneficios inherentes á súa propiedade.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Intereses recibidos de activos financeiros: os intereses de activos financeiros devengados con posterioridade ao momento da súa adquisición recoñécense como ingresos na conta de perdas e ganancias.

d) Instrumentos financeiros de pasivo

Son pasivos financeiros aqueles débitos e partidas a pagar que ten a sociedade e que se orixinaron na compra de bens e servizos por operacións de tráfico, ou tamén aqueles que sen ter unha orixe comercial, non poden ser considerados como instrumentos financeiros derivados.

Os pasivos financeiros clasifícanse conforme ao contido dos acordos contractuais pactados e tendo en conta o fondo económico.

Os instrumentos financeiros de pasivo, que posúe a Sociedade aos que resulta de aplicación a presente norma son os seguintes:

- ✓ *Débitos por operacións comerciais*: Provedores e acredores varios.
- ✓ *Outros pasivos financeiros*: fianzas e depósitos recibidos.

Os pasivos financeiros da sociedade a efectos da súa valoración clasifícanse como: Pasivos financeiros a custe amortizado, e inclúense os seguintes:

- 1) Débitos por operacións comerciais: provedores e acredores varios que se orixinan pola compra de bens e servizos por operacións de tráfico da empresa.
- 2) Débitos por operacións non comerciais: son aqueles pasivos financeiros que non sendo instrumentos derivados, no teñen unha orixe comercial.

Valoración inicial

Os pasivos financeiros incluídos nesta categoría valoraranse inicialmente polo seu custo, que ten a súa equivalencia ao valor razoable da contraprestación recibida axustado polos custos da transacción que sexan directamente atribuíbeis. Non obstante, os pasivos financeiros con vencemento non superior a un ano e que non teñan un tipo de interese contractual, porque o seu importe se espera pagar no curto prazo, valóranse polo seu valor nominal, dado que os efectos de non actualizar os fluxos de efectivo non é significativo.

Valoración posterior

Os pasivos financeiros incluídos nesta categoría valoraranse polo seu custo amortizado (valor de reembolso). Non obstante, os pasivos con vencemento non superior a un ano e que de acordo co disposto no apartado anterior, se valoren inicialmente polo seu valor nominal, continuarán valorándose por dito importe.

A sociedade dá de baixa os pasivos financeiros cando se extinguen as obrigacións que os xeraron.

Os intereses devengados contabilízanse na conta de perdas e ganancias, aplicando o método do tipo de interese efectivo.

e) Existencias:

Inclúense como existencias os terreos a urbanizar e urbanizados e os proxectos en curso que, finalmente, vaian ser destinados a súa venda.



emuvisa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Edificios adquiridos.-

Inclúese dentro da partida de <edificios adquiridos> aquelas edificacións adquiridas pola sociedade que ao peche do exercicio están dispoñibles para a venda, pero que non se produce esta ata o exercicio seguinte.

Máis concretamente, recóllense nesta partida 4 vivendas unifamiliares pareadas (vivendas de protección autonómica de prezo xeral) adquiridas vía permuta co Instituto Galego de Vivenda e Solo que aparecen recollidas no Balance polo seu prezo de adquisición. Ao tratarse de vivendas de protección oficial, o seu prezo máximo de venda ven fixado pola Administración Autonómica, polo que o seu valor en Balance, salvo deterioro, é o fixado no momento da súa adquisición. Por outra banda, a súa venda, prodúcese a través do procedemento de adxudicación previsto no artigo 52 da Lei 18/2008 e no Decreto 1/2010, é dicir, por sorteo entre as persoas inscritas ou anotadas no Rexistro Único de Demandantes que xestiona o Instituto Galego de Vivenda e Solo.

Terreos e solares.-

Inclúese dentro da partida de <terreos e solares> aqueles solares urbanizados que ao peche do exercicio, teñen tódolos custos incorporados, polo que xa están finalizados e dispoñibles para a venda, pero que non se produce esta ata o exercicio seguinte.

Os terreos e solares que se obteñen pola Sociedade nos procesos de xestión de solo vinculados ao sistema de expropiación figuran valorados no balance polo seu custo de produción, que se determina distribuindo os custos directamente imputables á actuación máis unha parte razoable dos custos indirectos entre o aproveitamento total do polígono. Neste sentido, a valoración á que se chega por m² construíble, varía en función do uso e tipo de vivenda a que se vai destinar, sendo necesario para chegar a este valor, a obtención do valor medio en venda do m² construíble para todo o polígono e deste xeito poder chegar a establecer os coeficientes de relación entre os distintos usos e tipoloxía de vivenda, todo elo partindo dos datos establecidos no Proxecto de Expropiación definitivamente aprobado.

Por outra banda, nas encomendas de xestión de Polígonos que o Concello de Santiago outorga á Sociedade seguindo o sistema de cooperación, EMUVISSA asume o papel de xestor e/ou promotor nos procesos de reparcelación e urbanización de solo. Nestes casos, a Sociedade segue o criterio de non rexistrar no seu Balance de Situación o valor dos terreos recibidos con relación ás mencionadas actuacións de encomendas de xestión, dado que as parcelas de resultado obtidas revertirán aos seus respectivos titulares á finalización da obra de urbanización.

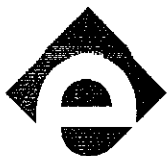
Dacordo coa práctica xeralmente aceptada no sector, a totalidade dos terreos e solares clasifícanse dentro do activo circulante, xa que se espera que se realicen no transcurso do ciclo normal de explotación da sociedade, aínda que normalmente este período é superior a un ano.

Proxectos en curso.-

A valoración dos proxectos en curso de execución realízase ao custo de produción comprensivo de todos aqueles gastos directamente imputables e unha parte razoable dos custos indirectos relativos ao período de produción atendendo ao seu estado de execución. Ademais, incorpórase como maior valor das existencias dos proxectos en curso o importe dos anticipos a contratistas realizados en concepto de acopio de materiais.

Os criterios seguidos pola Sociedade na imputación de custos indirectos aos proxectos en curso de execución baséanse en indicadores o máis obxectivos posibles, que se axustan ás prácticas máis habituais a este respecto no sector.

A clasificación entre "Obra en curso de construción de ciclo curto" e "Obra en curso de construción de ciclo longo", realízase tendo en conta si o prazo de finalización da obra en curso é superior ou non a 12 meses.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Deterioro de valor das existencias.-

O criterio aplicado pola Sociedade para determinar o deterioro de valor das existencias consiste na comparación do seu valor en libros (custo) co valor de mercado actual (valor neto de realización), constituíndose a correspondente perda por deterioro na conta de perdas e ganancias cando o valor de mercado sexa inferior e a correspondente depreciación sexa reversible.

Permutas de bens rexistrados en existencias.-

1. Nas permutas de carácter comercial, valórase o ben recibido polo valor razoable do activo entregado máis as contrapartidas monetarias que se entregaran a cambio, salvo que se teña unha evidencia máis clara do valor razoable do activo recibido e co límite deste último.

O Consello de Administración considera unha permuta de carácter comercial cando:

- O risco, calendario e importe dos fluxos de efectivo do inmovilizado recibido difire da configuración de fluxos de efectivo do activo entregado; ou
- O valor actual dos fluxos de efectivo despois de impostos das actividades da Sociedade afectadas pola permuta, vese modificado como consecuencia da permuta.

2. Cando a permuta non teña carácter comercial ou cando non poida obterse una estimación fiable do valor razoable dos elementos que interveñen na operación, o inmovilizado material recibido valórase polo valor contable do ben entregado máis, no seu caso, as contrapartidas monetarias que se houberan entregado a cambio, co límite, cando esté dispoñible, do valor razoable do inmovilizado recibido si este fora menor.

3. Adquisición de activos destinados á venda a cambio de cousa futura: Estas operacións son calificadas nunha empresa de promoción inmobiliaria desde a perspectiva contable como operacións de tráfico. Os activos recibidos, (sempre e cando a sociedade obteña o seu control económico e recibira os riscos e beneficios significativos inherentes á propiedade do terreo recibido), serán contabilizados como existencias na medida en que estes se incorporen á empresa para ser alleados no curso normal de explotación ou para incorporarlos ao proceso de produción.

A estos activos adquiridos en contraprestación dun ingreso de tráfico, aplícaselles a norma de rexistro e valoración 14ª, é dicir, son valorados inicialmente polo seu valor razoable. Si este non se puidera obter directamente de forma fiable, estimarase a partir do valor razoable da obriga asumida.

En consecuencia, a sociedade reconece o pasivo do anticipo de clientes pola venda da cousa futura a entregar, ao valor razoable do ben recibido. Valorarase a operación según o valor razoable da obriga asociada á entrega de construción futura cando este valor fora máis fiable.

O anticipo de clientes cancelarase finalmente cando proceda rexistrar o correspondente ingreso por venda, por cumprirse todas e cada unha das condicións establecidas no apartado 2 da norma de rexistro e valoración 14ª do Plan Xeral de Contabilidade. O ciclo destes anticipos de clientes está directamente relacionado co ciclo de explotación das existencias, polo que o seu ciclo considérase a curto prazo.

f) Subvencións, doazóns e legados outorgados por terceiros distintos aos socios ou propietarios:

Para a contabilización das subvencións, doazóns e legados recibidos a Sociedade segue os criterios seguintes:

- Subvencións, doazóns e legados de capital non reintegrables:

Contabilízanse inicialmente como ingresos directamente imputados ao patrimonio neto recoñecéndose na conta de perdas e ganancias como ingresos sobre unha base sistemática e racional de forma correlacionada



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

cos gastos derivados da subvención, doazón ou legado de acordo cos criterios que se describen a continuación:

- ✓ Valóranse polo valor razoable do importe ou o ben concedido, en función de se son de carácter monetario ou non, e impútanse a resultados en proporción á dotación á amortización efectuada no período para os elementos subvencionados ou, no seu caso, cando se produza o seu alleamento ou corrección valorativa por deterioración.
 - ✓ No caso en que se destinen ao financiamento de existencias (proxectos en curso), estas imputaranse a resultados no exercicio en que se produza a súa enaxenación, corrección valorativa por deterioro ou baixa no balance.
- Subvencións de carácter reintegrables: Mentres teñen o carácter de reintegrables contabilízanse como pasivos.
 - Subvencións de explotación: Abónanse a resultados no momento en que se conceden agás se se destinan a financiar déficits de explotación de exercicios futuros, nese caso imputaranse en devanditos exercicios. Se se conceden para financiar gastos específicos, a imputación realizarase a medida que se devenguen os gastos financiados.

g) Criterios empregados en transacción con partes vinculadas

A Concello de Santiago é o único socio e accionista do 100% do capital da sociedade. As operacións realizadas entre a sociedade e o Concello foron todas a precio de mercado. As transaccións que se realicen, con partes vinculadas, contabilizaranse no momento inicial polo seu valor razoable. A valoración posterior realízase de acordo co previsto nas normas particulares para as contas que corresponda.

h) Provisións

Ao tempo de formular as contas anuais débese diferenciar entre:

- Provisións: pasivos que cobren obrigacións presentes á data do balance xurdidas como consecuencia de sucesos pasados dos que poden derivarse prexuízos patrimoniais de probable materialización para a sociedade, cuxo importe e momento de cancelación son indeterminados. Os saldos rexístranse polo valor actual do importe máis probable que se estima que a sociedade terá que desembolsar para cancelar a obrigación.
- Pasivos continxentes: obrigacións posibles xurdidas como consecuencia de sucesos pasados, cuxa materialización está condicionada a que ocorra, ou non, un ou máis eventos futuros independentes da vontade da sociedade.

As contas anuais da sociedade recollen todas as provisións significativas con respecto ás cales se estima que é probable que se teña que atender a obrigación. Os pasivos continxentes, se os houber, non se recoñecen na conta de perdas e ganancias, senón que se informa sobre os mesmos na memoria correspondente, conforme aos requirimentos da normativa contable.

As provisións (que se cuantifican tendo en consideración a mellor información dispoñible sobre as consecuencias do suceso que as orixina e son reestimadas con ocasión de cada peche contable) utilízanse para afrontar as obrigacións específicas para as cales foron orixinalmente recoñecidas, procedéndose á súa reversión, total ou parcial, cando devanditas obrigacións deixan de existir ou diminúen.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

- Provisións para terminación de proxectos ou promocións: Teñen a súa correspondencia coas estimacións feitas para facer fronte a gastos futuros certos relativos ás promocións ou proxectos, nos que a súa venta xa se atopa contabilizada.

i) Imposto sobre Beneficios:

O gasto ou ingreso por imposto sobre beneficios comprende a parte relativa ao gasto ou ingreso polo imposto corrente e a parte correspondente ao gasto ou ingreso por imposto diferido.

O imposto corrente é a cantidade que a sociedade satisfai como consecuencia das liquidacións fiscais do imposto sobre o beneficio relativas a un exercicio. As deducións e outras vantaxes fiscais na cota do imposto, excluídas as retencións e pagos a conta, así como as perdas fiscais compensables de exercicios anteriores e aplicadas efectivamente neste, dan lugar a un menor importe do imposto corrente.

En particular a sociedade, para a contabilización do imposto sobre sociedades, tivo en conta as bonificacións e deducións na cota do imposto, excluídas as retencións e pagos a conta, que consideráronse como unha minoración no importe do imposto sobre sociedades a pagar. Mais concretamente, EMUVISSA coma sociedade anónima municipal, acolleuse á bonificación do 99% da cota íntegra ao abeiro do artigo 34.2 do Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Imposto sobre Sociedades.

O gasto ou o ingreso por imposto diferido correspóndese co recoñecemento e a cancelación dos pasivos e activos por imposto diferido, así como, no seu caso, polo recoñecemento e imputación á conta de perdas e ganancias do ingreso directamente imputado ao patrimonio neto que poida resultar da contabilización daquelas deducións e outras vantaxes fiscais que teñan a natureza económica de subvención.

Con ocasión de cada peche contable revísanse os impostos diferidos rexistrados (tanto activos como pasivos) con obxecto de comprobar que se manteñen vixentes, efectuándose as oportunas correccións aos mesmos, de acordo cos resultados das análises realizadas.

j) Ingresos e gastos:

Criterio Xeral:

Os ingresos e gastos imputáronse seguindo o principio do devengo, é dicir, cando se produce a corrente real de bens e servizos, con independencia da corrente monetaria derivada dos mesmos.

Os ingresos pola venda de bens ou prestación de servizos recoñécense polo valor razoable da contraprestación cobrada ou a cobrar e representan os importes a cobrar polos bens entregados e os servizos prestados no marco ordinario da actividade, menos descontos, e outros impostos relacionados cos servizos prestados.

Os ingresos ordinarios asociados á prestación de servizos recoñécense igualmente considerando o grao de realización da prestación á data de balance, a condición de que o resultado da transacción poida ser estimado con fiabilidade.

O recoñecemento dos ingresos por vendas prodúcese no momento en que se transferiron ao comprador os riscos e beneficios significativos inherentes á propiedade do ben vendido, non mantendo a xestión corrente sobre devandito ben, nin retendo o control efectivo sobre o mesmo.

Recoñecemento das vendas de promocións e solo:

Así, a Sociedade recoñece a venda dos solares e parcelas, e polo tanto o correspondente ingreso na conta de perdas e ganancias, no momento en que a urbanización estea finalizada e recepcionada polo Concello de Santiago de



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Compostela e, ao mesmo tempo, están liquidadas as obras coa empresa adxudicataria, é dicir, cando os custes previstos pendentes de terminación de obra non sexan significativos en relación coa totalidade do investimento, ao marxe dos de garantía e conservación ata a entrega. Enténdese que non son significativos cando polo menos incorporouse a totalidade dos gastos de obra de urbanización, incluída a liquidación coa empresa contratista.

En calquer outro caso, mantense o custo incurrido nas parcelas no epígrafe de “Existencias”, rexistrándose o importe das entregas dos clientes en concepto de “á conta”, recibidos antes da contabilización da venda dos terreos, no pasivo do balance de situación adxunto, no epígrafe correspondente a “Acredores a curto prazo- Anticipos de clientes”.

k) Actuacións empresariais con incidencia no medio ambiente:

Considéranse activos de natureza medioambiental os bens que son utilizados de forma duradeira na actividade da Sociedade, nos que a súa finalidade principal é a minimización do impacto medioambiental e a protección e mellora do medio ambiente, incluíndo a redución ou eliminación da contaminación futura.

A actividade da Sociedade, pola súa natureza non ten un impacto medioambiental significativo.

O Consello de Administración confirma que a Sociedade non ten responsabilidades, gastos, activos, nin pasivos e continxencias de natureza medioambiental que puidesen ser significativos en relación co patrimonio, a situación financeira e os resultados da mesma.

l) Imposto sobre o Valor Engadido:

O IVE soportado non deducible forma parte do prezo de adquisición dos bens de investimento ou do circulante, así como dos servizos, que sexan obxecto das operacións gravadas con este imposto. Non alteran as valoracións iniciais os axustes no importe do IVE soportado non deducible consecuencia da regularización derivada da prorrata definitiva.

m) Gastos de persoal:

De acordo coa regulamentación vixente, a Sociedade está obrigada ao pago de indemnizacións aos empregados cos que baixo determinadas condicións rescinda as súas relacións laborais. O balance de situación que se achega non inclúe provisión algunha por este concepto dado que o Consello de Administración da Sociedade non espera que se produzan despedimentos de importancia significativa no futuro.

A contabilización dos gastos de persoal axústase ao principio de devengo, rexistrando o gasto na conta de perdas e ganancias de acordo coa corrente real do servizo prestado á empresa, valorándose polo seu custo.

A Sociedade non ten subscritos compromisos por pensións a favor dos seus traballadores.

n) Estado de fluxos de efectivo (método indirecto)

No estado de fluxos de efectivo, utilízanse as seguintes expresións nos seguintes sentidos:

- ✓ Fluxos de efectivo: entradas e saídas de diñeiro en efectivo e de activos financeiros equivalentes, entendendo por estes os investimentos correntes de grande liquidez e baixo risco de alteracións no seu valor.
- ✓ Actividades de explotación: actividades típicas da explotación, así como outras actividades que non poden ser calificadas como de investimento ou de financiamento.
- ✓ Actividades de investimento: as de adquisición, enaxenación ou disposición por outros medios de activos non correntes e outros investimento non incluídos no efectivo e nos seus equivalentes.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

- ✓ Actividades de financiamento: actividades que producen cambios no tamaño e composición do patrimonio neto dos pasivos e que non forman parte das actividades de explotación.

5. Inmobilizado Material.-

O movemento do Inmobilizado Material do balance durante o exercicio 2009 e 2010 foi o seguinte:

Exercicio 2010

INMOBILIZADO MATERIAL	CUSTE				AMORTIZACIÓN ACUMULADA				VALOR NETO CONTABLE 2010
	SALDO INICIAL 2010	ADICIÓN 2010	BAIXAS 2010	SALDO FINAL 2010	SALDO INICIAL 2010	ADICIÓN 2010	BAIXAS 2010	SALDO FINAL 2010	
Inmobles para arrendamento	-	319.383,36	-	319.383,36	-	9.230,72	-	9.230,72	310.152,64
Acondicionamento local EMUVISSA	334.714,63	-	-	334.714,63	18.595,25	11.157,15	-	29.752,40	304.962,23
Outras instalacións	41.578,74	-	-	41.578,74	1.625,87	2.122,92	-	3.748,79	37.829,95
Mobiliario	14.825,80	-	-	14.825,80	9.407,52	1.441,14	-	10.848,66	3.977,14
Equipos Informáticos	38.191,34	1.230,00	-	39.421,34	31.369,54	3.724,70	-	35.094,24	4.327,10
Outro Inmobilizado Material	1.296,13	-	-	1.296,13	1.296,13	-	-	1.296,13	-
TOTAL INMOBILIZADO MATERIAL	430.606,64	320.613,36	-	751.220,00	62.294,31	27.676,63	-	89.970,94	661.249,06

Exercicio 2009

INMOBILIZADO MATERIAL	CUSTE				AMORTIZACIÓN ACUMULADA				VALOR NETO CONTABLE 2009
	SALDO INICIAL 2009	ADICIÓN 2009	BAIXAS 2009	SALDO FINAL 2009	SALDO INICIAL 2009	ADICIÓN 2009	BAIXAS 2009	SALDO FINAL 2009	
Acondicionamento local EMUVISSA	334.714,63	-	-	334.714,63	7.438,10	11.157,15	-	18.595,25	316.119,38
Outras instalacións	879,60	40.699,14	-	41.578,74	520,43	1.105,44	-	1.625,87	39.952,87
Mobiliario	14.825,80	-	-	14.825,80	7.924,77	1.482,75	-	9.407,52	5.418,28
Equipos Informáticos	38.191,34	-	-	38.191,34	27.788,27	3.581,27	-	31.369,54	6.821,80
Outro Inmobilizado Material	1.296,13	-	-	1.296,13	1.296,13	-	-	1.296,13	-
TOTAL INMOBILIZADO MATERIAL	389.907,50	40.699,14	-	430.606,64	44.967,70	17.326,61	-	62.294,31	368.312,33

As altas mais significativas producidas durante o exercicio, débense á incorporación como inmobilizado material do inmovible para arrendamento sito na Rúa do Medio 65 dentro do Programa marco de Edificios Tutelados. Incorporáanse tres novos equipos informáticos dentro do proceso de renovación que ten que desenvolver a sociedade.

Os elementos de inmobilizado encóntranse cubertos con pólizas de seguro.

En relación cos elementos de inmobilizado material da Sociedade, nos que para a súa financiación obtivéronse subvencións (das que non resta importe algún pendente de imputar no exercicio 2010), neste caso de carácter municipal, cabe mencionar o seguinte desglose:

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Subvención ano 2000 para Inmobilizado Material		8.484,20 €
Tipo de Elemento financiado:	Valor da inversión	Valor subvencionado
Mobiliario	5.014,07 €	5.014,07 €
Equipos procesos de información	3.470,13 €	3.470,13 €
Totais	8.484,20 €	8.484,20 €

Subvención ano 2001 para Inmobilizado Material		19.946,56 €
Tipo de Elemento financiado:	Valor da inversión	Valor subvencionado
Mobiliario	2.580,66 €	2.580,66 €
Equipos procesos de información	15.908,03 €	15.908,03 €
Outro inmovilizado material	1.457,87 €	1.457,87 €
Totais	19.946,56 €	19.946,56 €

En relación co novo elemento de inmovilizado material incorporado a Sociedade, é dicir, o inmovible para arrendamento, hai que indicar que no ano 2008, á sociedade concedéuselle unha subvención do Consorcio de Santiago, a proposta do propio Concello de Santiago, por importe de 243.504,00 Euros, con destino á rehabilitación do Edificio sito na Rúa do Medio 65, dentro do marco do *Programa de Edificios Tutelados (PET)*. Esta subvención incorporouse ao Balance como Subvención de Capital polas contías que foi liberando o Consorcio en función do importe da obra rehabilitada por EMUVISSA, ascendendo finalmente o seu importe a 246.500,95 €.

Esta subvención de capital, e toda vez que a rehabilitación do inmovible finalizou neste ano 2010, comezou a levarse a resultados no mes de agosto (data de inicio efectivo de explotación do inmovible vía alugueiro) e na mesma medida que se vai amortizando o inmovilizado capitalizado, sempre dentro do prazo máximo de 14 anos e 5 meses que constitúe o prazo sinalado para a finalización do usufructo do inmovible a favor da sociedade (Ver **Nota 4 b**). O seu desglose é o seguinte:

Subvención para o Inmovible en arrendamento		246.500,95 €
Tipo de Elemento financiado:	Valor da inversión	Valor subvencionado
Inmovible para arrendamento	319.383,36 €	246.500,95 €
Totais	319.383,36 €	246.500,95 €

Outra información:

- Non existen activos afectos a garantías ou reversión, agás a inversión realizada no edificio da Rúa do Medio, que revertirá unha vez finalizado o periodo de usufructo (ver **Nota 4 b**). Non existen restricións na titularidade dos activos do inmovilizado material.
- Non se adquiriron inmovilizados materiais a empresas do grupo ou asociadas, aínda que debe indicarse que as obras realizadas pola sociedade atópanse nun locan cedido en uso polo seu único socio, o Concello de Santiago.
- Non existe compromisos firmes de compra ou venda de inmovilizados materiais.
- Tódolos bens de inmovilizado que posúe a empresa están afectos directamente á actividade de explotación que a mesma realiza, agás o mencionado edificio da Rúa do Medio destinado ao alugueiro. A repercusión do custe dos activos directamente afectos á actividade, vía amortizacións, impútase ás promocións do mesmo xeito e na mesma proporción que tódolos custes indirectos ás mesmas.
- Non existen contratos de arrendamento financeiro sobre o inmovilizado material da sociedade.
- Existen os seguintes activos totalmente amortizados na sociedade:



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Elementos totalmente amortizados:	Exercicio 2010	Exercicio 2009
Mobiliario:	5.014,07	0,00
Equipos informáticos:	20.285,00	20.285,00
Outro inmovilizado material:	1.296,13	1.296,13
Total:	26.595,20	21.581,13

Arrendamentos operativos:

A sociedade actúa como Arrendador.

O detalle dos arrendamentos operativos nos que a sociedade é arrendador e polos cales recibe ingresos, é o seguinte:

Como arrendador	Importe mensual	Ingresos Exercicio 2010	Ingresos Exercicio 2009	Cobros mínimos futuros ⁽¹⁾
Alugueiro edificio Rúa do Medio 65: Baixo	350,00	1.750,00	0,00	2.450,00
Alugueiro edificio Rúa do Medio 65: 1º Piso	420,00	2.100,00	0,00	2.940,00
Alugueiro edificio Rúa do Medio 65: 2º Piso	450,00	2.250,00	0,00	3.150,00
TOTAIS		6.100,00	0,00	8.540,00

- (1) No relativo aos importes de cobros mínimos futuros, incorpórase o importe de 7 mensualidades até o vencemento anual do contrato de alugueiro asinado cos arrendatarios, se ben, e segundo o estipulado na cláusula 2ª dos respectivos contratos de arrendamento, os contratos poderán ser prorrogados a instancia dos propios arrendatarios, ano a ano, até un máximo de 5 anos.

6. Inmovilizado Intanxible.-

O movemento do Inmovilizado Intanxible do balance durante o exercicio 2009 e 2010 foi o seguinte:

Exercicio 2010

INMOBILIZADO INTANXIBLE	CUSTE				AMORTIZACIÓN ACUMULADA				VALOR NETO CONTABLE 2010
	SALDO INICIAL 2010	ADICIÓN 2010	BAIXAS 2010	SALDO FINAL 2010	SALDO INICIAL 2010	ADICIÓN 2010	BAIXAS 2010	SALDO FINAL 2010	
Aplicacións Informáticas	5.571,71	-	-	5.571,71	3.465,62	148,80	-	3.614,42	1.957,29
Propiedade Intelectual	1.594,03	610,00	233,15	1.970,88	1.594,03	-	233,15	1.360,88	610,00
Dereitos de uso local cedido	813.407,82	-	-	813.407,82	45.189,32	27.113,59	-	72.302,91	741.104,91
TOTAL INMOBILIZADO INTANXIBLE	820.573,56	610,00	233,15	820.950,41	50.248,97	27.262,39	233,15	77.278,21	743.672,20

Exercicio 2009

INMOBILIZADO INTANXIBLE	CUSTE				AMORTIZACIÓN ACUMULADA				VALOR NETO CONTABLE 2009
	SALDO INICIAL 2009	ADICIÓN 2009	BAIXAS 2009	SALDO FINAL 2009	SALDO INICIAL 2009	ADICIÓN 2009	BAIXAS 2009	SALDO FINAL 2009	
Aplicacións Informáticas	5.571,71	-	-	5.571,71	3.316,82	148,80	-	3.465,62	2.106,09
Propiedade Intelectual	1.594,03	-	-	1.594,03	1.594,03	-	-	1.594,03	-
Dereitos de uso local cedido	813.407,82	-	-	813.407,82	18.075,73	27.113,59	-	45.189,32	768.218,50
TOTAL INMOBILIZADO INTANXIBLE	820.573,56	-	-	820.573,56	22.986,58	27.262,39	-	50.248,97	770.324,59

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**Outra información:**

- Non existen activos afectos a garantías ou reversión, nin restricións na titularidade dos activos do inmovilizado intanxible.
- O local social foi cedido en uso polo socio único desta, tal e como se indica na Nota 4a da presente memoria.
- Non existen compromisos firmes de compra ou venda de inmovilizados intanxibles.
- Tódolos bens de inmovilizado que posúe a empresa están afectos directamente á actividade de explotación que a mesma realiza, e a repercusión do seu custo vía amortizacións impútase ás promocións do mesmo xeito e na mesma proporción que tódolos custos indirectos ás mesmas.
- Non existen contratos de arrendamento financeiro sobre o inmovilizado intanxible da sociedade.
- No ano 2010 douse a baixa por caducidade a marca nº 2.357.455 de importe 233,15 € que se encontraba no balance totalmente amortizada.
- Existen activos totalmente amortizados na sociedade por valor de 4.318,10 € (2.957,22 € de aplicacións informáticas, e 1.360,88 € de Patentes, marcas e similares), cuxos importes non variaron con respecto ao exercicio 2009.

7. Instrumentos financeiros.-

a) Activos financeiros: no seguinte cadro preséntase a información dos activos financeiros do balance de situación da Sociedade, clasificados por categorías:

Clases	Instrumentos Financeiros a Longo prazo		Instrumentos Financeiros a Curto prazo		Total	
	Créditos, derivados e outros	Créditos, derivados e outros	Créditos, derivados e outros	Créditos, derivados e outros		
Categorías	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Fianzas e depósitos	1.368,88	148,88	-	-	1.368,88	148,88
Cientes por ventas	-	-	322.122,32	1.066.084,39	322.122,32	1.066.084,39
Debedores varios	-	-	93.458,85	130.906,64	93.458,85	130.906,64
Intereses non cobrados	-	-	7.473,97	-	7.473,97	-
TOTAL	1.368,88	148,88	423.055,14	1.196.991,03	424.424,02	1.197.139,91

O Balance da Sociedade, reflexa no epígrafe de Investimentos financeiros a longo prazo un saldo de 1.368,88 €, dos que 148,88 € proveñen dun depósito constituído a favor da entidade Unión Fenosa con motivo da alta do contador do novo local de EMUVISSA, e 1.220 € de fianzas depositadas no IGVS con motivo do alugueiro das tres vivendas do Edificio sito na Rúa do Medio 65 dentro do Programa de Edificios Tutelados. O vencemento de ditas fianzas é indeterminado.

O balance da sociedade reflexa no epígrafe do activo B) V.2. *Créditos a empresas* o importe dos intereses financeiros devengados no exercicio 2010 a cobrar no exercicio seguinte, correspondentes á imposición a curto prazo.

No exercicio 2010 a Sociedade obtivo ingresos financeiros por importe de 46.572,60 euros derivados de intereses producidos por imposicións a curto prazo, e 154,66 euros da liquidación de intereses de contas correntes.

b) Pasivos financeiros: No seguinte cadro preséntase a información dos pasivos financeiros do balance de situación da Sociedade, clasificados por categorías:

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Clases	Instrumentos Financeiros a L/P		Instrumentos Financeiros a C/P		Total	
	Derivados e outros	Derivados e outros	Derivados e outros	Derivados e outros		
Categorías	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Fianzas e depósitos	1.220,00	-	30.000,00	10.000,00	31.220,00	10.000,00
Provedores	-	-	72.582,23	65.331,58	72.582,23	65.331,58
Contratistas	-	-	2.514.741,27	1.013.157,41	2.514.741,27	1.013.157,41
Acredores p.p.serv.	-	-	17.409,03	12.816,40	17.409,03	12.816,40
Anticipos de clientes	-	-	58.750.732,37	57.568.016,31	58.750.732,37	57.568.016,31
TOTAL	1.220,00	0,00	61.385.464,90	58.669.321,70	61.386.684,90	58.669.321,70

O Balance da Sociedade, reflexa no epígrafe de Débedas a longo prazo un saldo de 1.220,00 € que proveñen das fianzas recibidas dos inquilinos con motivo do alugueiro das tres vivendas do Edificio sito na Rúa do Medio 65 dentro do Programa de Edificios Tutelados. O vencemento de ditas fianzas é indeterminado.

Durante o exercicio 2010 devengáronse 343,53 euros en concepto de intereses, que se corresponden con intereses xirados polos contratistas, en cumprimento de cláusulas contractuais, polo retraso no pago de certificacións, segundo as datas de vencemento.

Na partida de <outros pasivos financeiros>, dentro do pasivo corrente da empresa, recóllese un importe de 30.000 euros que ten a súa correspondencia cunha fianza recibida dun cliente que cubre a súa posible participación nos gastos de urbanización do polígono SUNP-22 de Castro de Abaixo (máis concretamente posibles incrementos no valor de solo froito de resolucións xudiciais ou do Xurado de Expropiación de Galicia).

Tamén se incorporan dentro do epígrafe de <Acredores comerciais e outras contas a pagar>, cun saldo de **58.750.732,37 €**, os importes percibidos pola sociedade en concepto de Anticipos. É dicir, aqueles saldos que corresponden a compromisos da venda en firme de parcelas, cando estas non estean substancialmente terminadas e, polo tanto, non sexa posible a súa contabilización como venda, estanse a rexistrar nas contas 438 ou 457 polo importe recibido de xeito anticipado. O ciclo destes anticipos de clientes está directamente relacionado co ciclo de explotación das existencias, polo que o seu ciclo considérase a curto prazo, dando a súa baixa no momento da finalización dos procesos de urbanización de existencias e posterior da entrega das parcelas aos clientes.

Máis concretamente o importe de anticipos por venda de parcelas que aparecen no balance da Sociedade desglosado por proxectos é o seguinte:

Actuación	Nome da promotora	Nº de parcelas	Importe do Anticipo
Polígono Residencial do SUNP-11 de Castiñeiriño (froito dos contratos asinados de expropiación por permuta de mutuo acordo e por adxudicación de parcelas en concurso público de alleamento)	Proyectos e Inmuebles de Galicia s.l.	7 parcelas de vivenda colectiva do polígono	6.478.626,90
	Dolmen Asesores Inmobiliarios S.L.	2 parcelas de vivenda colectiva do polígono	174.000,00
Polígono residencia do SUNP-14 de Tras Paxonal (froito dos contratos asinados de expropiación por permuta de mutuo acordo)	Roberto Jesús Barcala Filloy	Parcela VA2-d	61.930,00
	José Condide Barca	105 m ² u de uso comercial na parcela ER-1	65.000,00
	Elisa Barreiro Carballada	Vivenda de realoxo na parcelas VA3-b Parcela VA3-c	227.950,02
	Construcciones Ruafer S.A.	4 parcelas de vivenda colectiva e 6 parcelas unifamiliares para garantir o realoxo	9.931.960,47
	Residenciales PIRSA S.L.	1 parcela de vivenda colectiva	2.298.533,07
	Josefa Costas Costas	Parcela sen edificabilidade de 77 m ² VA2-e	15.204,76
	José Barreiro Veiga	Vivenda de realoxo na parcela VA1-b	145.326,67
	Nieves Sayáns Domínguez	Vivenda de realoxo na parcela VA1-c	145.326,67
	Hildelina Ceruelo Nieves	50% s/Parcelas VA1-e e VA1-f	77.288,64
	María Carmen Ceruelo Nieves	50% s/Parcelas VA1-e e VA1-f	77.288,64

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Actuación	Nome da promotora	Nº de parcelas	Importe do Anticipo
Polígono Residencial do SUNP-12 de Lamas de Abade (froito dos contratos asinados de expropiación por permuta de mutuo acordo e por adxudicación de parcelas en concurso público de alleamento)	Sociedade Cooperativa Galega de Vivendas Monte Libradón	2 parcelas de vivenda colectiva	2.102.762,38
	Sociedade Cooperativa Galega de Vivendas Lamas de Abade	4 parcelas de vivenda colectiva	1.986.176,73
	Sociedade Cooperativa Galega de Vivendas Cidade Xacobeá	8 parcelas de vivenda colectiva	7.093.325,68
	PROSUNP Santiago S.L.	3 parcelas de vivenda colectiva	371.000,00
	INSTITUTO GALEGO DE VIVENDA E SOLO (IGVS)	2 parcelas de vivenda colectiva	515.585,52
Polígono residencial do SUP-7 de Pontepedriña II (froito dos contratos asinados de expropiación por permuta de mutuo acordo e por adxudicación de parcelas en concurso público de alleamento)	Monte do Corgo Soc. Coop. Galega de Vivendas	4 parcelas	7.380.222,28
	Construcciones Ruafer S.A.	6 parcelas de vivenda colectiva e 6 parcelas para vivenda unifamiliar	10.438.335,25
	Inmobiliaria de Puentes y Calzadas s.l.	1 parcela de vivenda colectiva	1.150.000,00
	Luis Lamela Rodríguez	Vivenda de realoxo na parcela M15A	122.130,54
Polígono Residencial do SUNP-5 de A Muíña (froito dos contratos asinados de expropiación por permuta de mutuo acordo)	Rodolfo Porto Crespo	Vivenda de realoxo na parcela V1.1	212.058,92
	Rocío López Vázquez	Parcela V4.1 destinada a realoxo	88.687,61
	María López Vázquez	Parcela V4.2 destinada a realoxo	83.140,13
	Francisco Díaz González	Parcela V5.1 destinada a realoxo	77.604,03
	Ramón Martínez Ramos e Josefa Cruz Suárez Sende	Parcela VE	46.860,78
	Sonia Díaz Rico	½ da Parcela V5.2 destinada a realoxo	37.519,49
	Francisco Díaz Rico	½ da Parcela V5.2 destinada a realoxo	37.519,49
	O Ferrado, Sociedade Cooperativa Galega de Vivendas	1 parcela de vivenda colectiva	2.823.360,47
	Patricia Vilas Fernández	Parcela V2.1 destinada a realoxo	14.827,59
	Juan José Vilas Fernández	Parcela V2.2 destinada a realoxo	14.827,59
	A Muíña, Sociedade Cooperativa Galega de Vivendas	1 parcela de vivenda colectiva	4.456.352,05
TOTAL VALORACIÓN ANTICIPOS RECIBIDOS			58.750.732,37

Os anticipos de clientes vencerán no momento da entrega das parcelas a ditos clientes.

c) Información sobre a natureza e o nivel de risco procedente de instrumentos financeiros:

- Risco de Crédito: con carácter xeral, a sociedade mantén a súa tesourería e outros activos líquidos equivalentes en entidades financeiras de elevado nivel crediticio. Por outro lado a sociedade espera que tódalas contas a cobrar por operacións de tráfico sexan recuperadas alo menos polo valor con que figuran no balance.
- Risco de liquidez: Co fin de poder asegurala liquidez e poder atender a tódolos compromisos de pago que se derivan da súa actividade, a sociedade dispón da tesourería que mostra no balance, a cal se mantén nun nivel adecuado ao volume de obrigas de pago.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

- Risco de mercado: A empresa non está afectada por risco de cambio ao non realizar operacións en moeda estranxeira. Con respecto ao risco de interese relativo a préstamos concedidos non é de aplicación á sociedade, dado que non existen débedas con entidades de crédito.

d) Aprazamento de pago:

Información sobre os aprazamentos de pago efectuados a provedores. Disposición adicional terceira. "Deber de información" da Lei 15/2010 de 5 de xullo.

A lei 15/2010 de 5 de xullo, de modificación da Lei 3/2004 de 29 de decembro, pola que se establecen medidas de loita contra a morosidade nas operacións comerciais, sinala: "As sociedades deberán publicar de forma expresa as informacións sobre os prazos de pago aos seus provedores na Memoria das súas Contas Anuais". Así mesmo, a resolución de 29 de decembro de 2010 do Instituto de Contabilidade e Auditoría de Contas dicta a información a incluír na memoria en aras de cumprir coa citada lei.

Así pois, en función do establecido na norma terceira da mencionada resolución, informamos que non existe saldo de acreedores comerciais pendentes de pago a 31 de decembro de 2010 con aprazamento superior ó prazo legal.

8. Existencias.-

O saldo final de existencias que figura no Balance Normal da sociedade provén de:

- **Variación de Edificios adquiridos:** recóllese nesta partida o valor das 4 vivendas identificadas cos nºs 6-7-8-9 da parcela 5R7 do Polígono SUNP-15 de Pontepereda (Conxo) adquiridas por EMUVISSA mediante acordo de permuta fixado co IGVS en relación coas parcelas BB3 e BB5 que posuía EMUVISSA no polígono SUNP-12 de Lamas de Abade.

As vivendas que se incorporan a existencias como edificios adquiridos e a súa valoración é a seguinte:

Parcela	Valoración Inicial	Valoración Final	Variación do exercicio 2010
Vivenda nº 6 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	-	128.896,38	128.896,38
Vivenda nº 7 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	-	128.896,38	128.896,38
Vivenda nº 8 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	-	128.896,38	128.896,38
Vivenda nº 9 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	-	128.896,38	128.896,38
TOTAIS	-	515.585,52	515.585,52

O desglose entre valor da construción e valor do solo das vivendas que se incorporan a existencias como edificios adquiridos, é o seguinte:

Parcela	Valoración Final	Valor do solo	Valor da construción
Vivenda nº 6 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	128.896,38	32.224,10	96.672,29
Vivenda nº 7 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	128.896,38	32.224,10	96.672,29
Vivenda nº 8 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	128.896,38	32.224,10	96.672,29
Vivenda nº 9 da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Pontepereda	128.896,38	32.224,10	96.672,29
TOTAIS	515.585,52	128.896,38	386.689,14

As valoracións indicadas anteriormente cumpren os parámetros establecidos no artigo 82 do Decreto 253/2007 do 13 de decembro, do réximo xurídico do solo e das edificacións promovidas polo Instituto Galego de Vivenda e Solo.

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

- **Variación de Terreos e Solares:** Neste exercicio 2010 produciuse a venta das parcelas M4 e M8 que posuía a sociedade no Plg. residencial do SUNP-22 de Castro de Abaixo, formalizado a través do convenio patrimonial de permuta establecido co Concello de Santiago a cambio de parte do aproveitamento que posúe o Concello na parcela UER1 do Plg. residencial da Muíña (valor equivalente ao 10,95 % da parcela).

A variación de existencias de solares e a súa valoración para o exercicio 2010 é a seguinte:

Parcela	Valoración Inicial	Valoración Final	Variación do exercicio 2010
Parcela M4 do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	290.264,36	-	- 290.264,36
Parcela M8 do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	290.264,36	-	- 290.264,36
Parcela M16d do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	26.272,90	26.272,90	-
Parcela M16e do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	26.272,90	26.272,90	-
Parcela M16f do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	26.272,90	26.272,90	-
Parcela M16g do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	26.272,90	26.272,90	-
TOTAIS	685.620,32	105.091,60	- 580.528,72

- **Valoración das Existencias de proxectos en curso,** é dicir, que a data de peche do exercicio 2010 non estaban rematados, procedéndose á correspondente activación de gastos directamente imputables e unha parte razoable dos custes indirectos imputables.

O movemento que houbo nesta partida ao longo do exercicio 2010 foi o seguinte:

Actuación ou Proxecto	Valoración Proxectos iniciais	Valoración Proxectos Finais	Variación do exercicio 2010
Polígono SUNP-11 de Castiñeiríño	5.174.662,53	5.202.089,36	27.426,83
Polígono SUD-4 de A Pulleira	196.087,64	214.253,01	18.165,37
Polígono Industrial SUNP-37 3º Sector de Costa Vella	246.894,81	288.240,94	41.346,13
Polígono Industrial SUNP-38 de Formarís	272.234,35	300.714,23	28.479,88
Subtotal a l/p	5.889.879,33	6.005.297,54	115.418,21
Polígono 1 do SUP-2 de Cornes	130.140,93	0,00	-130.140,93
Polígono SUNP-12 de Lamas de Abade	8.625.184,65	9.875.402,90	1.250.218,25
Polígono SUNP-14 de Tras Paxonal	13.600.677,51	14.791.946,76	1.191.269,25
Polígono SUP-7 de Pontepedriña II	16.278.717,18	18.203.143,25	1.924.426,07
Axuste parcelas 178-179 Plg SUP-7 Pontepedriña II ⁽¹⁾	-	122.130,54	-
Polígono SUNP-5 de A Muíña	9.495.532,82	12.715.581,11	3.220.048,29
Programa PET - Rúa do Medio 65	280.005,03	0,00	-280.005,03
Subtotal a c/p	48.410.258,12	55.708.204,56	7.175.815,90
TOTAIS	54.300.137,45	61.713.502,10	7.291.234,11

- (1) A partida final de proxectos en curso da actuación do Polígono SUP-7 de Pontepedriña incorpora como maior valor o importe de 122.130,54 € que ten a súa correspondencia co maior valor da expropiación das parcelas de orixe números 177 e 178 do polígono, de titularidade Luis Lamela Rodríguez, cuxo pagamento tivo como contrapartida a construción da vivenda de realoxo sita na parcela M15A, e que se incorpora a Balance dentro do epígrafe Anticipo de Clientes do Polígono SUP-7. Este maior valor do proxecto do SUP-7 non ten incidencia na variación de existencias do exercicio senón na correspondente incorporación en pasivo na partida de Anticipo de clientes.

Todos estes proxectos proceden de encomendas de xestión que o Concello de Santiago, socio único da Sociedade, a través do correspondente acordo, outorga a EMUVISSA para a súa execución e desenvolvemento, ben sexa polo sistema de cooperación ou polo sistema de expropiación.

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

A relación de encomendas e o sistema de execución establecido para cada actuación ou proxecto é o seguinte:

Actuación ou Proxecto	Encomenda	Sistema de actuación
Polígono Residencial nº 1 do SUP-2 de Cornes	Acordo plenario do 26/10/2000	Cooperación
Polígono Residencial do SUNP-11 de Castiñeiriño	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Políg. Residencial do SUNP-12 de Lamas de Abade	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-14 de Tras Paxonal	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Residencial do SUD-4 de A Pulleira	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Industrial SUNP-37 3º Sector	Acordo de Comisión de Goberno de 14/04/2002	Cooperación
Polígono Industrial SUNP-38 de Formarís	Acordo de Comisión de Goberno de 14/04/2002	Cooperación
Polígono Residencial do SUP-7 de Pontepedriña II	Acordo Plenario de 28/04/2005	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-5 de A Muíña	Acordo da Xunta de Goberno Local de 01/08/2005	Expropiación
Programa PET (Rehabilitación do inmoible sito en Rúa do Medio 65)	Acordo da Xunta de Goberno Local de 26/02/2007	Programa PET

- ☐ **XESTIÓN POR COOPERACIÓN:** O principal ingreso propio de EMUVISSA, na xestión por cooperación, é a remuneración dos traballos e gastos de xestión, establecida actualmente no 5% do importe das obras de urbanización, aínda que podería chegar ata o 8% cando así o acorde, para cada unha das actuacións, o órgano competente do Concello de Santiago. O 8% citado, establécese analoxicamente cos custos de xestión fixados por outras empresas públicas e por Xestoras de Cooperativas de vivenda.

Por outra banda, o procedemento para a xestión dos ingresos derivados das cotas de urbanización dos polígonos xestionados por EMUVISSA estableceuse, con motivo de xirarse a 1ª cota de urbanización do Polígono do Plan Parcial Industrial do SUNP-37, na Comisión de Goberno do Concello, en sesión de 12 de novembro de 2001. Dun xeito resumido, este procedemento consiste en:

1. A Comisión de Goberno (na actualidade, por delegación do Ilmo. Sr. Alcalde, mediante Decreto do Concelleiro Delegado de Facenda) aproba as liquidacións de cotas de urbanización a proposta de EMUVISSA, sendo esta a entidade encargada de notificar e seguir o expediente de recaudación.
2. O ingreso faise en contas bancarias restrinxidas de recadación a nome do Concello, e no caso de impago EMUVISSA remitirá ao Concello os expedientes completos dos interesados, para que este tramite á maior brevidade posible o procedemento de cobro pola vía de constrinximento.
3. EMUVISSA factura ao Concello a totalidade dos gastos xerados incluídos os de xestión, reintegro de anuncios, redacción de proxectos e obras de urbanización. O Concello librará fondos, previa presentación de factura que xustifique o gasto, podendo abonar ata o 100% de importe total dos gastos de xestión incluídos na liquidación de cotas.
4. O Concello deberá prever no seu Orzamento a participación que lle corresponde nos custos de urbanización de cada un dos polígonos, a efectos de ingresar na conta bancaria específica e nos mesmos prazos que o resto dos propietarios, as cantidades que resulten ao seu cargo das liquidacións de cotas de urbanización.
5. As cantidades ingresadas en concepto de provisión de fondos a EMUVISSA, en virtude de convenios subscritos con propietarios de determinados polígonos, serán liquidadas con motivo da liquidación de cotas



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

que aprobo o Concello, que serán consideradas, a efectos dos propios propietarios, como ingresos a conta de cotas de urbanización resultantes do proxecto de reparcelación.

Para cada actuación, na que a Sociedade actúa mediante encomenda de xestión en réxime de cooperación, esta realiza, dun xeito resumido, as seguintes tarefas ou actividades:

- a) Redacción e tramitación do Proxecto de Reparcelación: esto supón contacto previo cos propietarios das parcelas orixinais solicitando documentación e informando sobre os traballos que se van a realizar, exame pormenorizado dos títulos de propiedade e comunicación aos propietarios dos borradores previos do proxecto de reparcelación.
- b) Aprobación inicial e definitiva do Proxecto de Reparcelación: esto supón notificacións aos propietarios das mencionadas aprobacións, publicación dos anuncios correspondentes, responder as alegacións presentadas e emitir os informes correspondentes por parte dos nosos técnicos.
- c) Instar a inscrición no Rexistro da Propiedade do Proxecto de reparcelación: esto supón reanudar o tracto sucesivo interrompido e facilitar toda a documentación necesaria ao Rexistrador incluíndo xestión ante Notarías e o Ministerio Fiscal.
- d) Contratación e dirección da redacción do Proxecto de Urbanización: esto supón a redacción do prego de condicións, publicación de anuncios do concurso, emisión de informes para adxudicar o Proxecto.
- e) Aprobación inicial e definitiva do Proxecto de Urbanización: esto supón notificacións aos propietarios das aprobacións, publicación dos anuncios correspondentes e emitir os informes correspondentes por parte dos nosos técnicos.
- f) Contratación e adxudicación das obras de urbanización: esto supón a redacción do prego de condicións, publicación de anuncios do concurso, emisión de informes para adxudicar as obras.
- g) Seguimento das obras de urbanización e liquidación definitiva dos gastos de urbanización.
- h) Xestión das cotas de urbanización: isto supón notificacións aos propietarios dos gastos que se van facturar, das cotas que lle corresponden pagar e envío da correspondentes facturas a emitir polo Concello de Santiago.

Para o recoñecemento dos ingresos de xestión e a súa imputación a resultados da Sociedade xunto coa activación de proxectos en curso, séguese un criterio baseado no nivel de execución dos traballos en relación ao seguinte detalle:

TRABALLOS A REALIZAR	% IMPUTACIÓN RESULTADOS
- Redacción e tramitación do Proxecto de Reparcelación - Aprobación inicial e definitiva do Proxecto de Reparcelación - Instar a inscrición no Rexistro da Propiedade do Proxecto de reparcelación - Contratación e dirección da redacción do Proxecto de Urbanización - Aprobación inicial e definitiva do Proxecto de Urbanización - Xestión da 1ª cota de urbanización	75%
- Contratación e adxudicación das obras de urbanización - Seguimento das obras de urbanización e liquidación definitiva dos gastos de urbanización. - Xestión das outras cotas de urbanización	25%



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

- ❑ **XESTIÓN POR EXPROPIACIÓN:** Naquelas actuacións nas que EMUVISSA actúa como beneficiaria da expropiación, a súa remuneración tamén provén basicamente do importe estimado de gastos de xestión, se ben neste caso este importe non se cobra habitualmente en efectivo senón que pasa a formar parte, como unha partida de custo máis, dos gastos de urbanización a repercutir no prezo de venda da edificabilidade a entregar, ben sexa mediante concurso ou mutuo acordo, aos promotores de vivenda que vaian actuar no polígono e que negocian con EMUVISSA un mutuo acordo expropiatorio que faga viable a execución do mesmo.

Nestes casos, as tarefas a executar pola Sociedade son case as mesmas que as xa mencionadas para os polígonos a executar por cooperación, se ben o propio sistema de actuación conleva a expropiación (ben sexa forzosa ou ben mediante mutuo acordo) da totalidade do polígono a cargo da Sociedade baseándose para o cálculo do prezo de compra no xustiprezo establecido no Proxecto de Expropiación que se redacta como documento base para o desenvolvemento do polígono. As parcelas resultantes que xurden da xestión urbanística, son de titularidade da Sociedade, e será a través da venda da edificabilidade que das mesmas se derivan como EMUVISSA obtén os ingresos necesarios que lle permiten executar e urbanizar os Polígonos.

Normalmente o pago da maioría do xusto prezo das parcelas de orixe non se chega a facer en efectivo, senón a través dun proceso de permuta por compromiso de entrega de edificabilidade en parcelas de resultado cando se remate o proceso de urbanización do polígono. EMUVISSA neste sistema de actuación, asume normalmente a totalidade dos gastos de xestión e urbanización do polígono, se ben os mesmos se repercuten no prezo de venda da edificabilidade a entregar. En todo este proceso de desenvolvemento urbanístico o financiamento provén, case sempre, do cobro anticipado da edificabilidade entregada aos promotores que chegaron a acordo con EMUVISSA para a execución dos polígonos.

Tal como se indica no punto 4) da presente memoria, para o recoñecemento dos ingresos froito da venda de parcelas e a súa imputación a resultados da Sociedade xunto co activado de proxectos en curso, séguese o criterio establecido na norma 18ª de valoración do PXC e nas súas normas de adaptación ás empresas inmobiliarias. Así, a Sociedade recoñece a venda dos solares, e polo tanto o correspondente ingreso, no momento en que a urbanización estea finalizada e recepcionada polo Concello de Santiago de Compostela e, ao mesmo tempo, liquidadas as obras coa empresa adxudicataria, é dicir, cando os custos previstos pendentes de terminación de obra non sexan significativos en relación coa totalidade do investimento, ao marxe dos de garantía e conservación até a entrega. Enténdese que non son significativos cando polo menos incorporouse a totalidade dos gastos de obra de urbanización, incluída a liquidación coa contratista.

- ❑ **PROGRAMA DE EDIFICIOS TUTELADOS:** A Xunta de Goberno Local na sesión do 10 de xullo de 2006 acordou aprobar o Convenio entre o Concello de Santiago, o Consorcio da Cidade de Santiago e a Empresa Municipal de Vivenda e Solo de Santiago de Compostela S.A. (EMUVISSA) para o desenvolvemento do Programa de Edificios Tutelados (en adiante PET). O Consello de Administración de EMUVISSA en sesión de 26 de xullo de 2006 acordou aprobar a participación da sociedade no PET e, polo tanto, asinar o mencionado Convenio.

Por outra banda, a Xunta de Goberno Local na sesión de 2 de agosto de 2006 acordou aprobar o prego de cláusulas administrativas que haberán de rexer o procedemento de selección para a inclusión de edificios no denominado PET e a convocatoria para o desenvolvemento do citado programa.

O PET do xeito que se prevé no convenio de referencia supón a intervención cunha mesma finalidade de tres órganos en réxime de colaboración: CONSORCIO, CONCELLO e EMUVISSA.

O obxectivo do programa é a selección de inmobles en desuso sitos no ámbito do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica, para a constitución sobre eles dun dereito de usufruto temporal a favor do Concello ou de entidades del dependentes (neste caso EMUVISSA), para a súa rehabilitación a cargo do usufrutuario e a súa posterior explotación por este con implantación de usos vinculados a políticas públicas de vivenda en réxime de alugueiro, e complementarios.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

EMUVISSA colaborará no desenvolvemento do programa mediante a asistencia técnica e xurídica ao Concello na fase de contratación-selección dos inmobles obxecto de actuación, e a posterior explotación do edificio rehabilitado mediante a constitución a seu favor dun dereito de usufruto.

Como obrigas de EMUVISSA, ademais das inherentes a súa posición como usufrutuaria, están as de asumir a rehabilitación do inmovible obxecto de actuación para o que conta coas subvencións aportadas polo CONSORCIO e cos ingresos derivados dos arrendamentos das vivendas ou locais que resulten unha vez rematado o proceso de rehabilitación para o que se constituirá un dereito de usufruto por un período non menor de doce anos.

Dereito principal de EMUVISSA está o de usar e disfrutar do edificio obxecto de usufruto coa posibilidade de arrendar o inmovible. Os dereitos de arrendamento que se constituirán por EMUVISSA non están suxeitos ao réxime legal de prórroga forzosa (até cinco anos), senón que por aplicación do artigo 13.2 da lei 29/1994 de 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, se extinguirán ao termo do dereito de usufruto.

Como obriga de EMUVISSA, está a devolución do ben obxecto de usufruto ao termo do mesmo, se ben consonte ao artigo 488 do Código Civil poderá compensar os desperfectos dos bens coas melloras que en eles fixera. Non cabe considerar reclamacións por este concepto pois o estado do ben sempre será mellor trala obra de rehabilitación que o estado inicial do mesmo, sen prexuízo dos seguros obrigatorios pola obra realizada e de aqueles voluntarios que se contraten para garantir o mantemento ordinario do edificio.

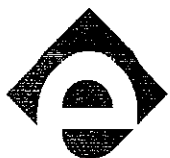
Obriga principal por parte de EMUVISSA será a de realización das obras de rehabilitación do inmovible. A recuperación da inversión realizada farase a través das subvencións do Consorcio e dos dereitos de arrendamento que se contraten. No relativo a partida de subvencións, o Consorcio financia como máximo o 60% do prezo de contrata da obra, cun tope máximo de 800 €/m² rehabilitación, máis o 50% deste prezo en concepto de gastos asociados. Para financiar o resto da inversión realizada, dado que os ingresos correspondentes aos dereitos de arrendamento produciranse con posterioridade á obra realizada EMUVISSA poderá concertar operación de crédito ben persoal ou incluso hipotecario ou ben utilizar financiamento propio, ben utilizando os fondos de reserva ou por achegas do Concello. De calquera xeito resulta necesario facer un estudio económico pormenorizado caso por caso a efectos de diminuír riscos e de establecer a duración do usufruto necesaria para recuperar a inversión.

Finalizado o prazo para a presentación de solicitudes, o Concello de Santiago, segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 26 de febreiro de 2007, referendado pola aceptación da encomenda do Consello de Administración en acordo de 27 de xullo de 2007, seleccionou o edificio sito na Rúa do Medio 65 dentro do marco do Programa de Edificios Tutelados, para a súa xestión pola nosa empresa. A base do acordo susténtase nunha operación de custo total para a empresa de 518.788,14 €, cunha subvención do Consorcio de 243.504,00 €, cun número de vivendas a rehabilitar de 3 e cun horizonte temporal do usufruto para EMUVISSA de 17 anos, período necesario para a recuperación do investimento e mantemento da edificación.

A nivel contable, e ata que se acabe a rehabilitación do inmovible, os investimentos efectuados con cargo ao programa se activan como existencia en curso. Nese intre, e se a sociedade decide recuperar parte do investimento non cuberto pola subvención vía explotación do inmovible por alugueiro, farase a súa activación como inmovilizado material (dentro do epígrafe inmobles para arrendamento) que se levará a resultados vía amortización no período que queda de dereito de usufruto a favor da empresa, e na mesma proporción levarase a resultados a subvención de capital que proporciona o Consorcio para a rehabilitación deste inmovible.

Se a sociedade decide ceder o control de alugueiro a un 3º vía concurso público, a sociedade optará por activar como inmovilizado material o valor das existencias menos o importe da subvención percibida que se levaría íntegra nese intre a resultados do exercicio. Compensando a amortización deste inmovilizado levaríase como ingreso o importe da cantidade percibida pola adxudicación da cesión de usufruto.

Na actuación que nos ocupa, no mes de agosto de 2010 comezou a explotación directa das tres vivendas que xurdiron da rehabilitación do inmovible Rúa do Medio 65. Optouse pola explotación directa dos alugueiros pola empresa ao quedaren deserto o concurso que externalizaba a xestión por un 3º. Nese intre activouse como inmovilizado material o importe da totalidade dos investimentos efectuados nesa actuación que ascenderon a 319.383,36 €, quedando de vida útil de explotación do dereito de usufruto de 14 anos e 5 meses. A subvención

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

final concedida polo Consorcio para esta actuación foi de 246.500,95 € (2.996,95 € máis do previsto), xa que tamén foi obxecto de subvención partidas de obra que se tiveron que executar e non estaban previstas no proxecto de rehabilitación do Consorcio. Neste ano 2010, amortizouse o inmovilizado material activado polos 5 meses de explotación do edificio (9.230,72 €) e imputouse a resultados a parte proporcional da subvención que financiaba a actuación (7.124,33 €).

Ao peche do exercicio 2010 os compromisos firmes de venta de parcelas urbanizadas atópanse recollidos na adxudicación de parcelas aprobadas polo Consello de Administración e na entrega dos anticipos correspondentes a ditas adxudicacións por parte dos clientes, que a 31/12/2010 ascenden a un importe total de 58.750.732,37 euros (Ver Nota 7.b)

9. Fondos Propios.-

O movemento das distintas contas que compoñen este epígrafe durante os exercicios 2009 e 2010 foron os seguintes:

A-1) Fondos Propios	PARTIDAS EJERCICIO 2010				
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS ESTATUTARIAS	RESULTADOS DO EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial 2010	512.062,31	64.097,57	1.297.419,35	394.457,34	2.268.036,57
Distrib. Rsdo Exerc.anterior		38.314,89	356.142,45	-394.457,34	0,00
Resultado do exercicio 2010				421.849,47	421.849,47
Saldo final 2010	512.062,31	102.412,46	1.653.561,80	421.849,47	2.689.886,04

A-1) Fondos Propios	PARTIDAS EJERCICIO 2009				
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS ESTATUTARIAS	RESULTADOS DO EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial 2009	512.062,31	63.947,50	1.296.068,71	1.500,71	1.873.579,23
Distrib. Rsdo Exerc.anterior		150,07	1.350,64	-1.500,71	0,00
Resultado do exercicio 2009				394.457,34	394.457,34
Saldo final 2009	512.062,31	64.097,57	1.297.419,35	394.457,34	2.268.036,57

O capital social é de CINCOCENTOS DOCE MIL SESENTA E DOUS EUROS CON TRINTA E UN CÉNTIMOS DE EURO (512.062,31.-), e está representado por OITOCENTAS CINCUENTA E DÚAS accións nominativas de 601,0121 €uros de valor nominal cada unha, numeradas correlativamente do 1 á 852, ambos inclusive, da exclusiva propiedade do Concello de Santiago de Compostela e totalmente desembolsado.

Ao peche do exercicio, é dicir, a 31 de decembro de 2010, non existe en curso ningunha modificación da cifra de capital social.

A sociedade non posúe autocarteira.

Reserva legal

Dacordo co Texto Refundido da Lei de Sociedades Anónimas, debe destinarse unha cifra igual ao 10% do beneficio do exercicio á reserva legal até que esta alcance, polo menos, o 20% do capital social. A reserva legal poderá utilizarse para aumentar o capital na parte do seu saldo que exceda do 10% do capital xa aumentado. Salvo para a finalidade mencionada anteriormente, e mentres non supere o 20% do capital social, esta reserva só poderá destinarse á compensación de perdas e sempre que non existan outras reservas dispoñibles suficientes para este fin. A dotación á reserva legal, con cargo o resultado do exercicio anterior, foi de 38.314,89 euros, co que xa se acadou o límite legal do 20% da cifra de capital social que é de 102.412,46 euros.



emuvisa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Reservas estatutarias

No apartado de reservas estatutarias, que segundo o artigo 35 dos estatutos sociais, deberán utilizarse nas melloras e ampliacións que redunden en ben do servizo público que se preste, figura a dotación por importe de 356.142,45 euros, con orixe na distribución do excedente indicado previamente.

10. Subvencións de capital e explotación.-

Subvencións, doazóns e legados de capital

No relativo ás subvencións concedidas á sociedade cabe citar as seguintes:

- No ano 2008, á sociedade concedéuselle unha subvención do Consorcio de Santiago, a proposta do propio Concello, por importe de 243.504,00 Euros, con destino á rehabilitación do Edificio sito na Rúa do Medio 65, dentro do marco do Programa de Edificios Tutelados (PET). Esta subvención incorpórase a Balance como Subvención de Capital polas contías que vai liberando o Consorcio en función do importe da obra rehabilitada por EMUVISSA:
 - Subvención ás obras de rehabilitación: abóase o 60% do importe das certificacións de obra.
 - Subvención doutros gastos asociados: abóase un 50% no momento de liquidación da obra por concepto de gastos asociados
 - O límite total da subvención concedida polo Consorcio é de 800 €/m² c do edificio a rehabilitar..

A importe final da subvención concedida polo Consorcio para esta actuación foi de 246.500,95 € (2.996,95 € máis do previsto), xa que tamén foi obxecto de subvención partidas de obra que se tiveron que executar e non estaban previstas no proxecto de rehabilitación do Consorcio. Neste ano 2010 rematouse a rehabilitación do inmovible e comezouse no mes de agosto a recuperación do investimento non financiado pola subvención vía alugueiro das tres vivendas do edificio, polo prazo final de 14 anos e 5 meses, que constitúe o prazo que resta de usufructo do inmovible a favor da sociedade. Como queira que neste exercicio comezou a amortizarse o inmovilizado material activado polos 5 meses de explotación do edificio (9.230,72 €), en correspondencia imputouse a resultados a parte proporcional da subvención que financiaba a rehabilitación (7.124,33 €). No que respecta ao exercicio 2010, o importe concedido polo Consorcio para sufragar a rehabilitación, neteado do impacto fiscal, foi de **80.244,14 €**.

- Por outra banda, o Concello de Santiago concedeulle á sociedade o dereito de uso por 30 anos do local onde está ubicada a nova sede social, sufragando EMUVISSA a reforma íntegra do mesmo. Estes dereitos de uso se recoñecen contablemente como un inmovilizado intanxible (a súa vida útil é inferior a súa vida económica) e, como contrapartida, recoñécese un ingreso a distribuír (por un valor que ascendeu a 813.407,82 €²) que se leva a resultados a medida e coa mesma proporción que se amortiza o inmbilizado intanxible. Para este exercicio 2010 o importe que se imputou a resultados é de **27.113,59 €**.
- No ano 2006, o IGVS coa financiación do Ministerio da Vivenda, concedeu unha subvención como área de urbanización prioritaria para o Polígono SUNP-22 de Castro de Abaixo de importe 688.800,00 €. Esta subvención incorporouse a Balance no 2009 como Subvención de Capital e imputouse a resultados 604.823,04 €, unha vez rematada a urbanización do ámbito, e na medida en que se foron recoñecendo a venta dos solares resultantes desa actuación, quedando en balance recoñecida como subvención de capital o importe correspondente ás parcelas que quedaron a final de ano como existencia de solares, que, neteado do impacto fiscal, era de 83.725,03 euros. No que respecta ao exercicio 2010, e froito dun convenio patrimonial de permuta co Concello de Santiago, tivo lugar o alleamento das parcelas M4 e M8 que figuraban como existencias iniciais de terreos e solares, polo que, a final de exercicio regularízase a subvención de capital que obtiveron estas parcelas imputando a resultados a cantidade final de 71.104,96 euros (35.552,48 euros por parcela), quedando en balance recoñecida como

² Ver Nota 4a da presente memoria.

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

subvención de capital o importe correspondente ás parcelas que quedan como existencia de solares, que, neteado do impacto fiscal, é de 12.833,39 €.

- No ano 2009, o IGVS coa financiación do Ministerio da Vivenda, concedeu unha subvención como área de urbanización prioritaria para o Polígono SUNP-14 de Tras Paxonal de importe 934.300,00 € (a subvención de capital, neteada do impacto fiscal, é de 931.497,10 €). Esta subvención incorporouse a Balance como Subvención de Capital no momento do seu recoñecemento pola Administración, mediante resolución emitida ao efecto, e imputarase a resultados, unha vez rematada a urbanización do ámbito, e na medida en que se vaia producindo a venta dos solares resultantes desa actuación. No que respecta ao exercicio 2010, do importe concedido foi xustificado e cobrado do IGVS a cantidade de 694.091,47 euros que ten a súa correspondencia co 74,51 % da subvención concedida.
- No ano 2010, o IGVS coa financiación do Ministerio da Vivenda, concedeu unha subvención como área de urbanización prioritaria para o Polígono SUNP-11 de Castiñeiriño de importe 446.400,00 € (a subvención de capital, neteada do impacto fiscal, é de 445.060,80 €). Esta subvención incorporouse a Balance como Subvención de Capital no momento do seu recoñecemento pola Administración, mediante resolución emitida ao efecto, e imputarase a resultados, unha vez rematada a urbanización do ámbito, e na medida en que se vaia producindo a venta dos solares resultantes desa actuación. No que respecta ao exercicio 2010, do importe concedido foi xustificado e cobrado do IGVS a cantidade de 37.810,08 euros que ten a súa correspondencia co 8,47 % da subvención concedida.
- No ano 2010, o IGVS coa financiación do Ministerio da Vivenda, concedeu unha subvención como área de urbanización non prioritaria para o Polígono SUP-7 de Pontepedriña de importe 849.900,00 € (a subvención de capital, neteada do impacto fiscal, é de 847.350,30 €). Esta subvención incorporouse a Balance como Subvención de Capital no momento do seu recoñecemento pola Administración, mediante resolución emitida ao efecto, e imputarase a resultados, unha vez rematada a urbanización do ámbito, e na medida en que se vaia producindo a venta dos solares resultantes desa actuación. No que respecta ao exercicio 2010, do importe concedido foi xustificado e cobrado do IGVS a cantidade de 613.032,87 euros que ten a súa correspondencia co 72,13 % da subvención concedida.

Subvencións Recibidas:	Exercicio 2010		Exercicio 2009	
	De Capital	De Explotación	De Capital	De Explotación
Doutras Administración Públicas	1.376.785,60	---	1.173.060,78	604.823,04
De Empresas	---	---	---	387,44

En base a esta información pódese reflexar os saldos que figuran en Balance como Subvencións de Capital e os que se imputan a Resultados como subvencións traspasadas a resultados do exercicio 2009 e 2010:

Exercicio 2010:

	SALDO INICIAL 2010	ADICIÓN 2010	IMPUTACIÓN A RESULTADOS 2010	IMPACTO FISCAL 2010	SALDO FINAL 2010
A-3 Subvencións, doazóns e legados	1.948.957,94	1.376.785,60	-105.342,88	-3.895,74	3.216.504,92
SUBV CONSORCIO PET	165.517,31	80.485,60	-7.124,33	-220,16	238.658,42
LOCAL CEDIDO P/CONCELLO	768.218,50	---	-27.113,59	---	741.104,91
SUBV IGVS SUNP-22	83.725,03	---	-71.104,96	213,32	12.833,39
SUBV IGVS SUNP-11	---	446.400,00	---	-1.339,20	445.060,80
SUBV IGVS SUNP-14	931.497,10	--	---	---	931.497,10
SUBV IGVS SUP-7	---	849.900,00	---	-2.549,70	847.350,30

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**Exercicio 2009:**

	SALDO INICIAL 2009	ADICIÓN 2009	IMPUTACIÓN A RESULTADOS 2009	IMPACTO FISCAL 2009	SALDO FINAL 2009
A-3 Subvencións, doazóns e legados	806.563,62	1.173.060,78	-27.113,59	-3.552,87	1.948.957,94
SUBV CONSORCIO PET	11.231,53	154.783,82	---	-498,04	165.517,31
LOCAL CEDIDO P/CONCELLO	795.332,09	---	-27.113,59	---	768.218,50
SUBV IGVS SUNP-22	---	83.976,96	---	-251,93	83.725,03
SUBV IGVS SUNP-14	---	934.300,00	---	-2.802,90	931.497,10

En opinión Consello de Administración da Sociedade cúmprense tódolos requisitos establecidos no correspondente expediente de concesión, para a percepción e disfrute das subvencións, polo que teñen o carácter de non reintegrables.

11. Provisións e continxencias.-

Para o período 2010 non se presume necesaria a dotación de provisións para dar cobertura a posibles continxencias que poida ter a empresa na actualidade.

Da relación de continxencias que poidan ter incidencia na empresa aínda que se presuma unha resolución a favor dos intereses da sociedade segundo opinión da asesoría xurídica da empresa, cabe mencionar:

1ª.- Presentación de recurso contencioso administrativo por parte de EMUVISSA fronte a resolución do Xurado Provincial de Expropiación relativo ao prezo xusto da parcela nº 14 e nº 30 do expediente expropiatorio do Polígono 6-7 de Fontiñas, que eleva o xusto prezo nun caso de 20.070,96 euros a 22.882,86 euros, e noutro de 18.758,63 euros a 21.386,67 euros. Os recursos se substancian ante a Sala do Contencioso Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza nos procedementos ordinarios 7091/2009 e 7092/2009.

En relación á parcela 30 do expediente, substanciada no procedemento ordinario 7092/2009, en virtude de sentenza ditada o 23 de novembro de 2.010 pola sección 3ª da Sala do Contencioso administrativo do TSX estimou parcialmente o recurso interposto fixando a cantidade a aboar a Dª Lourdes Iglesias a de 309 € máis os intereses legais que correspondan desa cantidade dende a ocupación ata o seu pago. Estas cantidades xa foron aboadas o 16/02/2011 por un importe final, incluídos intereses de demora, de 412,55 €. A sentenza é firme ao non ter sido impugnada.

2ª.- Con data de 23 de decembro de 2.009, EMUVISSA acordou interpor recurso contencioso administrativo contra a resolución do Xurado de Expropiación de Galicia pola que aumenta o xusto prezo da parcela 47 do expediente de expropiación do SUNP-5 da Muiña, da cantidade de 1.126.793,98 € previsto e pagado no expediente ata 1.305.479,68 €. O recurso se tramita na Sala do Contencioso administrativo do Tribunal Superior de Xustiza.

Se ben as resolucións do Xurado de Expropiación teñen presunción legal de veracidade, o recurso presentado por EMUVISSA contra esa resolución non se fundamenta na propia valoración do Xurado senón na disparidade de criterios que utilizou para valorar a edificación, xa que por unha banda utilizou o criterio de valoración de EMUVISSA, que propuña un valor máis alto que a propia do Xurado para a valoración dos m² de vivenda, e por outra, utilizou a súa propia valoración apartándose da utilizada por EMUVISSA para valorar os m² de nave industrial, entendendo que debe utilizarse un criterio de valoración ou outro pero non unha mestura deles en beneficio final do expropiado, polo que entendemos que existen moitas posibilidades de éxito en canto ao recurso presentado.

3ª.- Con data de 15 de marzo de 2.009, o Consello de Administración resolveu a comparecencia nos procedementos ordinarios 7820/2009 e 13962/2008 que se substancian ante o Tribunal Superior de Xustiza por recurso contencioso



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

administrativo interposto polos propietarios das parcelas expropiadas nº 72 e 73 do Plan de sectorización do SUNP-11 do Castiñeiriño contra resolución do Xurado de expropiación de Galiza que confirmaba o xusto prezo pagado por EMUVISSA.

No caso da parcela 72 a folia de valoración do beneficiario-EMUVISSA é de 42.747,89 €, e a folia de valoración do expropiado de 68.962,30 €.

No caso da parcela 73 a folia de valoración de EMUVISSA é de 50.343,07 €; e a folia de valoración do expropiado é de 72.840,34 €.

Dada a presunción de veracidade das resolucións do Xurado e que as valoracións do beneficiario non se basean nun erro de dereito senón nunha valoración defectuosa non se aprecia notorio erro de feito na valoración do Xurado polo que ten poucos visos de prosperar os recursos presentados.

4º.- Por medio do auto de 15 de xaneiro de 2010 admítase a trámite a demanda presentada ante o xulgado de 1ª instancia nº 1 por parte de ACCIONA INFRAESTRUCTURAS, S.A. reclamando intereses de demora na execución das obras de urbanización do polígono 2 do SUP-5, por un importe de 29.583,31 €, procedemento ordinario 1257/2009.

Por medio de auto de 1 de setembro de 2010, ditado polo Xulgado de 1ª instancia nº 1 declárase a falta de xurisdición do Xulgado por entender que é competente o orden xurisdicional administrativo.

Finalmente se substancia recurso contencioso administrativo interposto por ACCIONA ante o Xulgado contencioso-administrativo nº 1 de Santiago no procedemento ordinario 613/2010 sen que se ditase sentenza ata o momento, considerándose boas posibilidades de éxito de desestimación da demanda por prescripción do dereito ao cobro.

5º.- Por desconformidade do propietario polo xusto prezo establecido da parcela nº 42B1 do expediente expropiatorio do SUNP-5, remitiuse o expediente expropiatorio ao Xurado de expropiación de Galicia que emitiu resolución con data de 11 de xuño de 2010 na que se acepta a valoración da folia de aprecio en canto a valoración de solo aumentando a valoración por un pozo existente resultando este cadro de valoracións: Xusto prezo Xurado - 84.003,82 €, Xusto prezo EMUVISSA - 83.295,07 €, Xusto prezo expropiado - 172.415,00 €.

O xusto prezo estimado polo Xurado xa foi aboado.

Contra esta resolución do Xurado interpuxeron os propietarios da parcela 42B1 recurso contencioso administrativo que se sustancia no Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, procedemento ordinario 8017/2009, estimando poucas posibilidades de éxito da pretensión dada a presunción de veracidade da valoración do Xurado e estar fundamentado o recurso nunha valoración pericial de parte.

12. Outras Débedas non comerciais.-

Periodificacións a curto prazo.-

O importe que figuraba neste epígrafe de Balance no exercicio 2009 (17.343,53 euros) que tiña a súa correspondencia co importe dos honorarios de xestión cobrados pola sociedade en relación co polígono 1 do SUP-2 de Cornes, que se está a xestionar por cooperación, levouse a resultados, ao daren por rematada a súa xestión e ter recibidas as correspondentes obras de urbanización e liquidadas as cotas de urbanización.

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.**13. Situación fiscal.-****CONCILIACIÓN DO RESULTADO COA BASE IMPOÑIBLE DO
IMPOSTO SOBRE SOCIEDADES EXERCICIO 2010**

Resultado contable do exercicio.....	421.849,47		
	AUMENTOS	DIMINUCCIÓNS	
Imposto sobre Sociedades	997,01	-	997,01
BASE IMPOÑIBLE			422.846,48
x Tipo Impositivo			
hasta 120.202,41 € ----> 20 %			24.040,48
resto ----> 25 %			75.661,02
Cota líquida			99.701,50
Bonificación 99%			-98.704,49
Imposto sobre sociedades			997,01
Retencións e pagos a conta			- 7.460,42
IMPORTE A DEVOLVER	-	-	- 6.463,41

**CONCILIACIÓN DO RESULTADO COA BASE IMPOÑIBLE DO
IMPOSTO SOBRE SOCIEDADES EXERCICIO 2009**

Resultado contable do exercicio.....	394.457,34		
	AUMENTOS	DIMINUCCIÓNS	
Imposto sobre Sociedades	1.126,65	-	1.126,65
BASE IMPOÑIBLE			395.583,99
x Tipo Impositivo			
hasta 120.202,41 € ----> 25 %			30.050,60
resto ----> 30 %			82.614,47
Cota líquida			112.665,07
Bonificación 99%			-111.538,42
Imposto sobre sociedades			1.126,65
Retencións			- 10.436,87
IMPORTE A DEVOLVER	-	-	- 9.310,22

Para este exercicio 2010, o tipo impositivo que corresponde aplicar é o tipo reducido do 20% para os primeiros 120.202,41 € de base imponible, e o tipo xeral do 25% para o resto de base, ao poder beneficiarse a Sociedade da aplicación do tipo de gravamen reducido, ao cumprir os seguintes requisitos:

- Por mantemento e creación de emprego
- A cifra total do conxunto de tódalas actividades económicas da sociedade é inferior a 5 millóns de euros.
- A sociedade ten unha plantilla media no exercicio inferior a 25 empregados.



emuvisa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

En relación coas deducións e bonificacións da cota, EMUVISSA coma sociedade anónima de capital integramente municipal, pode acollerse á bonificación do 99% da cuota íntegra ao abeiro do artigo 34.2 do Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Imposto sobre Sociedades.

De acordo coa lexislación fiscal en vigor, tódolos exercicios pasados, ata un máximo de catro anos están suxeitos a inspección por parte das autoridades fiscais. Dadas as múltiples interpretacións posibles da normativa fiscal, as distintas actitudes que poden adoptar os inspectores actuantes en cada caso e os distintos usos que a Sociedade decida facer dos mecanismos de defensa legal existentes, é imprevisible o desenlace final dos exercicios abertos a inspección e si deles se derivarán pasivos adicionais non contabilizados. Debe entenderse polo tanto, que algún custe fiscal pode quedar inevitablemente diferido a exercicios futuros pola imposibilidade da súa estimación actual. Os membros do Consello de Administración consideran que os custes adicionais non provisionados no terían un efecto significativo sobre o patrimonio social.

- As débedas con Administracións Públicas recoñecidas a para os exercicios 2009 e 2010 recóllense a continuación:

CONTA CONTABLE	IMPORTE 2010 a L/P		IMPORTE 2009 a L/P	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Activos e pasivos por imposto diferido a longo prazo		7.448,61		3.552,87

CONTA CONTABLE	IMPORTE 2010 a C/P		IMPORTE 2009 a C/P	
	Debe	Haber	Debe	Haber
Activos por imposto corrente: Imposto sociedades	6.463,41	0,00	9.310,22	0,00
Outros créditos coas Administracións Públicas ⁽¹⁾	885.665,58	0,00	934.300,00	0,00
Facenda Pública debedora/acredora por IVE:	825.009,37	0,00	0,00	125.965,47
Retencións pendentes de ingresar:	0,00	7.298,95	0,00	7.800,06
Seguridade Social Acredora:	0,00	7.576,40	0,00	7.892,82
	1.717.138,36	14.875,35	943.610,22	141.658,35

- ⁽¹⁾ Os créditos coas Administracións Públicas proveñen de subvencións concedidas polo IGVS e que financia o actual Ministerio da Fomento (Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas) en relación coa adquisición e urbanización dos solos que xestiona a empresa.

A sociedade recoñeceu pasivos por imposto diferido por importe de 7.448,61 euros que proveñen do recoñecemento: da subvención de área de urbanización prioritaria do Polígono SUNP-22 de Castro de Abaixo en relación coas parcelas que figuran en balance como existencias de solares (38,61 €), da subvención concedida polo IGVS en relación coa área de urbanización prioritaria do SUNP-11 de Castiñeiriño (1.339,20 €), da subvención concedida polo IGVS en relación coa área de urbanización prioritaria do SUNP-14 de Tras Paxonal (2.802,90 €), da subvención concedida polo IGVS en relación coa área de urbanización non prioritaria do SUP-7 de Pontepedriña (2.549,70 €) e da corresponde á subvención concedida polo Consorcio en relación coa rehabilitación do edificio sito na Rúa do Medio 65 dentro do marco do PET (718,20 €). Estas débedas figuran no balance polo seu valor de reembolso.

14. Fianzas recibidas e constituídas por operacións de arrendamento de inmobles.-

No exercicio 2010 rematouse a actuación de rehabilitación da Rúa do Medio 65 no marco do Programa de Edificios Tutelados segundo se describe no apartado 8 de existencias desta memoria.

Na actuación que nos ocupa, no mes de agosto de 2010 comezou a explotación directa das tres vivendas que xurdiron da rehabilitación do inmoble vía alugueiro a favor da empresa, co que se constituiron 3 fianzas correspondentes a un

**emuvissa**Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

mes de alugueiro de importes 350 €, 420 € e 450€ que aparecen recollidas dentro do pasivo non corrente da empresa no epígrafe de Débedas a longo prazo como outros pasivos financeiros.

Por outra banda, as fianzas recibidas dos arrendatarios foron depositadas ao seu favor no Instituto Galego de Vivenda e Solo e o seu importe ten reflexo dentro do activo non corrente da empresa no epígrafe de Investimentos financeiros a longo prazo como outros activos financeiros.

15. Ingresos e gastos.-

Gastos:

A Sociedade ten gastos por un importe global de 8.581.589,01 Euros. Mais concretamente, corresponde facer os seguintes desgloses de partidas:

2. Aprovisionamentos:

Concepto	Importe 2010	Importe 2009
a) Consumo de Edificios Adquiridos	0,00	0,00
Adquisición de 4 vivendas unif da parcela 5R7 do Plg. SUNP-15 de Ponteperedá	515.585,52	0,00
Variación de Existencias de Edificios Adquiridos	-515.585,52	0,00
b) Consumo de Terreos e solares	1.847.405,15	2.945.514,23
Adquisición de terreos no Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo	0,00	273.182,07
Adquisición de terreos no Plg. SUNP-11 de Castiñeiriño	0,00	-1.215,96
Adquisición de terreos no Plg. SUNP-12 de Lamas de Abade	561.797,08	1.556,85
Adquisición de terreos no Plg. SUP-7 de Pontepedriña II	102.422,36	-99.265,33
Adquisición de terreos no Plg. SUNP-5 de A Muíña	20.343,33	3.456.876,92
Adquisición de solares (10,95% parcela UER1) no Plg. SUNP-5 de A Muíña	582.313,66	0,00
Adquisición de terreos no Plg. SUNP-14 de Tras Paxonal	0,00	0,00
Variación de Existencias de solares PLG SUNP-22	580.528,72	-685.620,32
c) Obras e servizos realizados por terceiros	6.087.610,34	4.302.862,92
Certificacións de obra do Plg. 1 do SUP-2 de Cornes	168.623,20	83.270,89
Gastos do proxecto en curso do Plg. 1 do SUP-2 de Cornes		4.234,23
Cerificacións de obra do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo		191.142,54
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUNP-22 de Castro de Abaixo		4.189,37
Certificacións de obra do Plg. SUP-6 de Santa Marta		54.963,18
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUNP-11 de Castiñeiriño	17.539,40	17.556,00
Certificacións de obra do Plg. SUNP-14 de Tras Paxonal	1.125.309,27	697.747,97
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUNP-14 de Tras Paxonal	21.921,68	8.947,46
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUD-4 de A Pulleira	1.206,25	40.450,07
Gastos do proxecto en curso do Plg. Industrial SUNP-37 3º sector de Costa Vella	12.887,93	1.249,82
Gastos do proxecto en curso do Plg. Industrial SUNP-38 Formarís		2.074,18
Certificacións de obra do Plg. SUNP-12 de Lamas de Abade	537.572,76	162.183,76
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUNP-12 de Lamas de Abade	32.156,68	18.563,35
Certificacións de obra do Plg. SUP-7 de Pontepedriña II	1.668.292,78	2.509.456,84
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUP-7 de Pontepedriña II	14.669,63	31.171,41
Certificacións de obra do Plg. SUNP-5 de A Muíña	2.391.002,36	231.711,06
Gastos do proxecto en curso do Plg. SUNP-5 de A Muíña	61.725,61	2.854,51



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

c) Obras e servizos realizados por terceiros	6.087.610,34	4.302.862,92
Certificacións de obra de rehabilitación da Rúa do Medio 65 (PET)	30.306,24	241.096,28
Gastos do proxecto en curso da Rúa do Medio 65 (PET)	4.396,55	0,00

➤ **Empresas de grupo: operacións vinculadas.-**

Durante o exercicio 2010, a sociedade realizou operacións co seu único socio, o Concello de Santiago de Compostela, por importe total de 582.313,66 €uros (IVE non incluído), cantidade que aparece recollida na Conta de Perdas e Ganancias en concepto de compra de solares. Máis concretamente, tódalas transaccións realizadas pódense recoller no seguinte cadro informativo:

Transaccións efectuadas con Empresas de Grupo (Concello de Santiago):

Concepto	Importe 2010	Importe 2009
Adquisición de solares	582.313,66	-
Sumas Totais	582.313,66	-

4. Gastos de persoal: Esta partida recolle os seguintes conceptos:

CUENTA	IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
Por soldos, salarios e asimilados	357.298,05	352.413,34
Por cargas sociais durante o exercicio	90.249,25	85.304,93

Desglose da partida Cargas Sociais

Seguridade Social a cargo da Empresa
Aportacións a Sistemas Complementarios de Pensións
Outros Gastos Sociais

IMPORTE 2010	IMPORTE 2009
89.403,15	84.742,38
---	---
846,10	562,55
90.249,25	85.304,93

M

➤ **Número medio de persoas empregadas neste exercicio, por categorías.-**

Categoría profesional	EXERCICIO 2010			EXERCICIO 2009		
	Persoal medio por categoría	Persoal medio por sexo		Persoal medio por categoría	Persoal medio por sexo	
		Homes	Mulleres		Homes	Mulleres
Director Xerente:	1	-	1	0,69	0,36	0,33
Técnicos superiores:	4	4		4	4	
Administrativos:	3,94	2	1,94	4	2	2
Total número medio	8,94	6	2,94	8,69	6,36	2,33



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Ingresos:

A Sociedade ten ingresos³ por un importe global de 9.004.779,02 €uros. Máis concretamente, corresponde facer os seguintes desgloses de partidas:

➤ **Empresas de grupo: operacións vinculadas.-**

Durante o exercicio 2010, a sociedade realizou operacións co seu único socio, o Concello de Santiago de Compostela, por importe total de 1.138.821,74 €uros (IVE non incluído), cantidade que aparece recollida na Conta de Perdas e Ganancias en concepto de prestación de servizos e venda de solares. Máis concretamente, tódalas transaccións realizadas pódense recoller no seguinte cadro informativo:

Transaccións efectuadas con Empresas de Grupo (Concello de Santiago):

Concepto	Importe 2010	Importe 2009
Prestacións de servizos realizados	556.608,08	39.244,76
Venta de solares (Por permuta)	582.313,66	-
Sumas Totais	1.138.921,74	39.244,76

Ademais desto, e tal e como se recolle na Nota 4a da presente memoria, o Concello cedeu en uso no ano 2008 o local no que a sociedade ten a sede social, por un período inicial de 30 anos.

A 31 de decembro de 2010, o saldo pendiente de cobro co Concello polas mencionadas actividades ascende a 246.864,38 euros, o saldo pendente do ano 2009 ascendeu a 240.527,72 euros

➤ **Distribución do Importe Neto da Cifra de Negocios.-**

O importe neto da cifra de negocios da Sociedade para este exercicio 2010 ascendeu a 1.220.326,55 €. A súa distribución corresponde nun 99,50% á actividade normal da empresa que ten a súa correspondencia co código CNAE 4110 "Promoción Inmobiliaria" por importe de 1.214.226,55 euros, e no 0,50% na actividade de alugueiro por importe de 6.100€.

O ámbito xeográfico das vendas, é o Concello de Santiago de Compostela.

➤ **Resultados excepcionais.-**

A sociedade presente un resultado de 3.368,89 € no epígrafe A.11bis da conta de perdas e ganancias que se achega froito dunha recuperación de costas xudiciais e dunha achega bancaria para a realización das Xornadas de celebración do X aniversario de constitución da empresa.

16. Outra información.-

Durante os exercicios anuais terminados a 31 de decembro de 2010 e a 31 de decembro de 2009, o Consello de Administración percibiu a cantidade global de 4.958,25 € e 4.327,20 € respectivamente, en concepto de retribucións devengadas por asistencia aos Consellos de Administración da Sociedade, e no exercicio 2010 non existindo créditos, préstamos ou planes de pensións a favor dos mesmos.

³ Incluída a variación de existencias de promocións en curso e edificios construídos do exercicio.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

A sociedade ten contratada coa compañía aseguradora CHARTIS EUROPE S.A. unha póliza de seguro de responsabilidade civil de Directivos para os membros do Consello de Administración da sociedade por un importe de asegurado de 2.000.000 de euros, e unha prima neta anual de 1.800,00 € para o exercicio 2010 e 2009.

A relación laboral do Director/a Xerente de EMUVISSA establécese a través dun contrato especial de traballo de persoal de Alta Dirección. Neste sentido a súa retribución ben establecida no seu contrato, cunha cantidade fixa en cómputo anual e unha retribución variable anual de ata un 30% da súa retribución fixa en función do cumprimento de obxectivos. A súa retribución fixa actualízase anualmente en función dos incrementos previstos en cada caso para o persoal das Administracións Públicas na Lei de Orzamentos Xerais do Estado para cada ano. Neste sentido o detalle da súa retribución bruta para os exercicios 2009 e 2010 foron os seguintes:

Ano 2010	Ano 2009
56.253,12 €	56.473,98 €

De conformidade co establecido no artigo 229 e seguintes do Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital, indícase a seguinte información segundo as comunicacións efectuadas á sociedade por cada un dos membros do Consello de Administración, a 31 de decembro de 2010:

- Nin os membros do Consello nin persoas vinculadas aos mesmos posúen participación algunha, directa ou indirectamente, no capital de sociedades de análogo ou complementario xénero de actividade ao que constitúe o obxecto social de EMPRESA MUNICIPAL DE VIVENDA E SOLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, S.A.
- Ningún membro do Consello de Administración exerce funcións de administración por conta propia ou allea do mesmo, análogo ou complementario xénero de actividade da que constitúe o obxecto social de EMPRESA MUNICIPAL DE VIVENDA E SOLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, S.A.

A 31 de decembro de 2010, a sociedade non tiña garantías comprometidas con terceiras persoas, nin físicas nin xurídicas, así como tampouco tiña prestados avais nin compromisos firmes de compra de activos fixos.

Os honorarios da auditoría financeira correspondente ao exercicio 2010 ascenden a 5.500,00 euros, non existindo honorarios diferentes co auditor pola prestación de outros servizos.

17. Acontecementos posteriores ao peche.-

Con posterioridade á data de peche do exercicio non se produciron acontecementos que afecten substancialmente aos Estados Financeiros referidos a aquela data ou que doutro xeito merezan ser refrexados.

18. Información sobre medio ambiente.-

A sociedade non leva a cabo actuacións empresariais no que o seu fin consista en minimizar o impacto medioambiental e a protección e mellora do medio ambiente, dado que as medidas correctoras a tomar neste sentido trasládanse aos propios contratistas a través dos contratos de adxudicación de obra que se levan a cabo.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

INFORME DE XESTIÓN DO EXERCICIO 2010

INTRODUCCIÓN.

ENCOMENDAS DE ACTUACIÓN A EMUVISSA.

SÍNTESE DAS ACTUACIÓNS DE EMUVISSA:

- **ACTUACIÓNS DE EMUVISSA PARA A PROMOCIÓN DE SOLO PARA USO INDUSTRIAL**
- **ACTUACIÓNS DE EMUVISSA PARA A PROMOCIÓN DE SOLO PARA USO RESIDENCIAL – VIVENDA PROTEXIDA**

GRAO DE EXECUCIÓN DO PLAN DE ACTUACIÓNS, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO 2010. (paif 10).

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN E DESENVOLVEMENTO.

ADQUISICIÓN E OPERACIÓNS CON ACCIÓNS PROPIAS.

ACONTECEMENTOS POSTERIORES AO PECHE.

OBXETIVOS E POLÍTICAS DE XESTIÓN DO RISCO FINANCEIRO.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

INTRODUCCIÓN

De conformidade co disposto no art. 253 da vixente Lei de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de xullo, pola que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital), a sociedade formula o presente informe de xestión, xunto coas contas anuais do exercicio e a proposta de aplicación do resultado. Informe que recolle os feitos máis salientables da marcha económica da empresa, adaptándose o seu contido ao establecido polo artigo 262 da propia Lei.

A Empresa Municipal de Vivenda e Solo de Santiago de Compostela S.A. (EMUVISSA), é unha sociedade anónima, de capital integramente municipal, constituída no ano 2000 co obxecto de dotar ao Concello de Santiago de Compostela dun ente instrumental para a xestión do solo e vivenda, se ben nestes primeiros anos de xestión empresarial está a centrar a súa actividade na posta no mercado de solo urbanizado para a construción de vivendas, especialmente as acollidas a algún réxime de protección pública, e para outros usos de interese xeral (por exemplo, solo industrial). En definitiva, a creación de EMUVISSA responde á vontade municipal de participar activamente na execución das previsións do Plan Xeral de ordenación urbana, ben en colaboración cos propietarios do solo (sistema de xestión por cooperación) ou ben, mediante procedementos de xestión que substitúen a iniciativa privada naqueles casos nos que non se produce (sistema de xestión por expropiación, nos que EMUVISSA actúa como beneficiaria da expropiación).

En definitiva, trátase de converter o solo en solo urbanizado, de xeito que a súa chegada ao mercado produza un aumento da oferta que repercuta favorablemente nos prezos do solo e, como consecuencia, nos prezos da vivenda.

No que se refire especificamente á vivendas acollidas a algún réxime de protección pública, EMUVISSA deberá obter os terreos e urbanizalos a un custe que permita posteriormente construír vivendas de tales características, tendo en conta que os prezos de venda das ditas vivendas están limitados legalmente.

ENCOMENDAS DE ACTUACIÓN A EMUVISSA:

En cumprimento dos obxectivos de EMUVISSA citados anteriormente, o Concello de Santiago de Compostela ten encomendadas na actualidade á sociedade as seguintes actuacións no ámbito de xestión de solo:

Actuación ou Proxecto	Encomenda	Sistema de actuación
Polígono Industrial SUNP-37 1º Sector	Acordo plenario do 26/10/2000	Cooperación
Polígono Residencial do SUP-2 de Cornes	Acordo plenario do 26/10/2000	Cooperación
Polígono Residencial nº 2 do SUP-5 en A Choupana	Acordo plenario do 26/10/2000	Cooperación
Polígono Residencial do SUNP-1 de Meixonfrío	Acordo plenario do 29/03/2001	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-22 de Volta do Castro	Acordo plenario do 29/03/2001	Expropiación
Polígono Residencial nº 6-7 de Fontiñas	Acordo plenario do 29/03/2001	Expropiación
Polígono Residencial do PERI 7 de Pontepedriña	Acordo de Comisión de Goberno de 23/04/2001	Cooperación



Actuación ou Proxecto	Encomenda	Sistema de actuación
Polígono Residencial do SUP-6 de Santa Marta	Acordo de Comisión de Goberno de 16/07/2001	Cooperación
Polígono Residencial do SUNP-11 de Castiñeiriño	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-12 de Lamas de Abade	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-14 de Tras Paxonal	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-36 de A Pulleira	Acordo plenario do 15/04/2002	Expropiación
Polígono Industrial SUNP-37 3º Sector	Acordo de Comisión de Goberno de 14/04/2002	Cooperación
Polígono Industrial SUNP-38 de Formarís	Acordo de Comisión de Goberno de 14/04/2002	Cooperación
Polígono Residencial do SUP-7 de Pontepedriña II	Acordo Plenario de 28/04/2005	Expropiación
Polígono Residencial do SUNP-5 de A Muíña	Acordo da Xunta de Goberno Local de 01/08/2005	Expropiación
Rehabilitación do Edificio sito na Rúa do Medio número 65 incluído dentro do programa marco de Edificios Tutelados (PET)	Acordo da Xunta de Goberno Local de 26/02/2007	PET

De todas estas encomendas de actuación, poderíanse dar por concluídas (obras de urbanización xa liquidadas e recibidas polo Concello) as seguintes actuacións:

- ⇒ **Polígono Industrial SUNP-37 1º Sector:** a súa encomenda de xestión está realizada.
- ⇒ **Polígono Residencial nº 1 do SUP-2 de Cornes:** a nivel de xestión tense que redactar, tramitar, aprobar e recadar a liquidación definitiva cos seus propietarios polo Concello.
- ⇒ **Polígono Residencial 2 do SUP-5 A Choupana:** a súa encomenda de xestión está realizada.
- ⇒ **Polígono Residencial PERI 7 de Pontepedriña:** a súa encomenda de xestión está realizada.
- ⇒ **Polígono Residencial SUNP-1 de Meixonfrío:** a súa encomenda de xestión está realizada.
- ⇒ **Polígono Residencial SUNP-22 de Castro de Abaixo:** a súa encomenda de xestión está realizada.

En relación coas dúas parcelas de vivenda colectiva que EMUVISSA tiña neste solo (parcelas Q4 e Q8), estableceuse un convenio patrimonial de permuta entre o Concello de Santiago (entrega do 10,95% do aproveitamento da parcela UER1 do Plan de Sectorización do SUNP-5 de A Muíña) e EMUVISSA, establecido en acordo da Xunta de Goberno Local de 27 de abril de 2010, coas modificacións aprobadas en acordo de 20 de xullo de 2010, e referendado en acordo do Consello de Administración de 13 de outubro de 2010.

En relación coas 4 vivendas unifamiliares do quínteiro 16 que EMUVISSA ten neste solo, o Consello de Administración, en acordo de 20 de febreiro de 2008, aprobou asinar un convenio de colaboración coa entidade Santiago Sur para a edificación das 7 vivendas unifamiliares que se poden executar nesta parcela. Na actualidade trabállase coa previsión de non edificar e, polo tanto, sacar a concurso público a venda destes solares no ano 2011.

- ⇒ **Polígono Residencial 6-7 de Fontiñas:** a súa encomenda de xestión está realizada.
- ⇒ **Polígono Residencial SUP-6 de Santa Marta:** a nivel de xestión tense que redactar, tramitar, aprobar e recadar a liquidación definitiva cos seus propietarios polo Concello.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

SÍNTESE DAS ACTUACIÓNS DE EMUVISSA

Pode resultar de interese salientar, antes de iniciar este relato, a magnitude do solo sobre a que ven a traballar EMUVISSA previa encomenda do propio Concello. No ano 2010, EMUVISSA estivo actuando, aproximadamente, sobre 1.832.000 m², dos que 842.000 m² son de solo para uso industrial, cunha capacidade de 270 parcelas de uso industrial, e os 990.000 m² restantes de uso residencial, cunha capacidade aproximada de 6.700 vivendas.

Atendendo ao uso do solo e cualificación das vivendas, os números das actuacións sobre as que traballa a nosa sociedade pódense ver expresadas no seguinte cadro explicativo:

	superficie m ²	%	parcelas/ vivendas
SOLO	1.832.113		
INDUSTRIAL	842.343	100,00%	270 parcelas
Urbanizado	395.644	46,97%	131 parcelas
Xestión do solo	446.699	53,03%	139 parcelas
RESIDENCIAL	989.770	100,00%	6.682 vivendas
Vivenda Protexida	762.473	77,04%	4.970 vivendas
Urbanizado e edificado	136.830	17,95%	792 vivendas
En urbanización/edificación	332.396	43,59%	1.979 vivendas
Xestión do solo	293.247	38,46%	2.199 vivendas
Vivenda Libre	227.297	22,96%	1.712 vivendas
Urbanizado e edificado	194.964	85,77%	1.469 vivendas
En urbanización/edificación	32.333	14,23%	243 vivendas
Xestión do solo			

ACTUACIÓNS DE EMUVISSA PARA A PROMOCIÓN DE SOLO PARA USO INDUSTRIAL:

- **POLÍGONOS DO SUNP-37 3º SECTOR (COSTA VELLA) e SUNP-38 (FORMARÍS):** En relación ao seu planeamento, están aprobados definitivamente os seus respectivos plans de sectorización a través do acordo Plenario de 15 de novembro de 2006. Ao mesmo tempo, a aprobación definitiva do proxecto de trazado do enlace dos sectores coa N-550 adoptouse no acordo da Xunta de Goberno Local de 5 de xuño de 2006.

En relación aos respectivos proxectos de urbanización, que foron adxudicados á mercantil INGENIERÍA CIVIL, ENERGÍAS ALTERNATIVAS Y ACUICULTURA, S.A. (ICEACSA) no 2006, teñen a aprobación inicial do Concello en acordo da Xunta de Goberno Local de 9 de abril de 2007. Finalizado o prazo de información pública e contestadas as alegacións e recibidos os informes de organismos oficiais e de empresas de servizos, fora de prazo, recibíuse informe negativo de Patrimonio en relación ao proxecto de urbanización do SUNP-38 en relación coa incidencia que, sobre o Camiño de Santiago inglés, vai ter a urbanización deste ámbito e sobre todo do No de Enlace coa N-550 dos solos industriais SUNP-37.3, SUNP-38 e FINSA. Trala resolución dos recursos presentados contra a resolución de Patrimonio, procedeuse a actualizar os orzamentos dos respectivos proxectos, recibindo acordo de aprobación definitiva na Xunta de Goberno Local de 23 de novembro de 2010.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

En relación aos respectivos proxectos de reparcelación, o do SUNP-37 3º Sector, que tiña por encargo a súa redacción EMUVISSA, foi obxecto de aprobación inicial polo concello en acordo da Xunta de Goberno Local de 25 de xuño de 2007. Xa finalizado o prazo de información pública, este documento foi obxecto de sucesivas modificacións no relativo a incorporar na valoración económica a incidencia das modificacións incorporadas nos proxectos de urbanización e outros temas de superficies e propiedades. O documento definitivo foi obxecto de aprobación definitiva en acordo da Xunta de Goberno Local de 14 de decembro de 2010. En relación coa reparcelación do SUNP-38, cuxa entidade responsable da súa redacción é a mercantil ICEACSA, segundo adxudicación do servizo por parte do propietario maioritario do polígono e así contemplado no convenio asinado con EMUVISSA no seu día, presentaron unha proposta que foi obxecto de aprobación inicial o 14 de xaneiro de 2008. Ao igual que na reparcelación do SUNP-37.3, e xa finalizado o prazo de información pública, este documento de aprobación inicial foi obxecto de sucesivas modificacións no relativo a incorporar na valoración económica a incidencia das modificacións incorporadas nos proxectos de urbanización e outros temas de superficies e propiedades. O documento definitivo tamén foi obxecto de aprobación definitiva na Xunta de Goberno Local de 14 de decembro de 2010.

O Proxecto de expropiación vinculado aos terreos exteriores ao nudo de enlace, redactado polos servizos de EMUVISSA, foi obxecto de aprobación inicial polo Concello o 18 de febreiro de 2008. Derivado do proceso de información pública foi obxecto de sucesivas modificacións que deron lugar a súa aprobación definitiva en acordo de Xunta de Goberno Local de 14 de decembro de 2010.

Xa aprobados os respectivos proxectos de reparcelación e o propio de expropiación, iniciárase a xestión de recadación de fondos aos propietarios para financiar as obras de urbanización que deberán executarse de maneira conxunta prevíndose como data de inicio o segundo trimestre do ano 2011.

ACTUACIÓNS DE EMUVISSA PARA A PROMOCIÓN DE SOLO PARA USO RESIDENCIAL – VIVENDA PROTEXIDA:

- **POLÍGONO DO SUNP-11 CASTIÑEIRIÑO:** En relación ao seu planeamento, o seu plan de sectorización foi aprobado definitivamente polo Concello de Santiago en sesión plenaria de 26 de xaneiro do 2006.

O seu proxecto de urbanización, que foi redactado pola mercantil ICEACSA, segundo adxudicación feita pola empresa no ano 2005, está aprobado definitivamente segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 24 de abril de 2006.

En relación ao seu proxecto de expropiación, este foi redactado polos servizos técnicos de EMUVISSA e aprobado definitivamente segundo se recolle no acordo da Xunta de Goberno Local de 22 de outubro de 2007. En data 25 de febreiro do ano 2008, asinouse coa mercantil "PROYECTOS E INMUEBLES DE GALICIA S.L." (entidade creada por PROMCOSA e SACRESA para o desenvolvemento desta actuación) a acta de ocupación e pagamento de mutuo acordo de parcelas neste ámbito o que permitiu concretar a expropiación de máis do 98% da superficie do ámbito.

En relación ás obras de urbanización, dicir que o Consello de Administración de EMUVISSA, despois do correspondente concurso público, adxudicou, en acordo de 26 de maio de 2008, a contratación das obras de urbanización á UTE FCC S.A. – ALDASA, S.L.U. (UTE FCC-ALDASA) por un importe de un millón noventa e catro mil noventa e cinco euros con trinta e nove céntimos de euro (1.994.905,39 €), IVE incluído, e



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

un prazo de execución de 9 meses. As obras tiveron como data de inicio o 1 de setembro de 2008, levándose un nivel executado aproximadamente do 8%, nivel de obra que se ralentizou coa idea de iniciar o antes posible a coordinación da urbanización coas obras de edificación, tratando de deste xeito evitar gastos innecesarios de restitución nun futuro ás promotoras das edificacións.

Durante o ano 2009 as obras de urbanización estiveron suspendidas xa que o principal promotor das edificacións comezou coa execución das estruturas (inicio o 9 de marzo de 2009), pero o seu avance durante ese exercicio foi moi escaso por cuestións alleas a EMUVISSA, o que levou á suspensión indefinida das edificacións durante este ano 2010 trala declaración de suspensión de pagos de SACRESA.

Este retraso no reinicio da urbanización provocou, e a instancia do contratista da urbanización, a solicitude de resolución do contrato, o cal foi aprobado en acordo do Consello de Administración de 4 de maio de 2010 e referendado en acordo de Consello de 21 de xullo de 2010. Isto levará que ao longo do segundo trimestre do 2011 teña lugar unha nova licitación das obras de urbanización restantes.

Esta actuación foi obxecto de concesión dunha subvención como área de urbanización prioritaria dentro do ámbito do Plan 2005-2008 de importe 446.400 €. Durante o ano 2010 acreditouse e fíxose efectivo o cobro de 37.810,08 € con cargo a esta subvención, esperando acreditar e cobrar o importe pendente no ano 2011.

En relación ás parcelas deste ámbito pendentes de alleamento pola empresa, e tomando como referencia o prego de bases común para os concursos de alleamento de parcelas para o ano 2010, aprobado polo Consello de Administración en acordo de 29 de marzo de 2010, saíu un primeiro concurso público no mes de maio (DOG de 11/05/2010) onde se incluían as parcelas BB2, BB5 e BA1. Tramitado o concurso público, e trala proposta da Mesa de Contratación, o Consello de Administración en acordo de 21 de xullo de 2010, adxudicou as parcelas BB2 e BB5 á entidade DOLMEN ASESORES INMOBILIARIOS S.L. polo prezo establecido, IVE non incluído, de 750.000 € e 120.000 € respectivamente, declarando deserto o alleamento da parcela BA1, habilitando á Directora Xerente para a apertura dun procedemento negociado que permita conseguir a súa venda efectiva.

- **POLÍGONO DO SUNP-14 TRAS PAXONAL:** En relación ao seu planeamento, o seu plan de sectorización foi aprobado definitivamente polo Concello de Santiago en sesión plenaria de 30 de marzo de 2006.

O seu proxecto de urbanización, que foi redactado pola mercantil ICEACSA segundo adxudicación feita pola empresa no ano 2005, está aprobado definitivamente segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 12 de febreiro de 2007. Redactouse un documento refundido coas modificacións propostas que foi obxecto de aprobación definitiva o 2 de abril de 2007.

En relación ao seu proxecto de expropiación, este foi redactado polos servizos técnicos de EMUVISSA e aprobado definitivamente segundo se recolle no acordo da Xunta de Goberno Local de 30 de xullo de 2007. O Consello de Administración, en acordos de 23 de abril do 2007, estableceu as bases de mutuo acordo de expropiación para este ámbito, e especificamente, aprobou a proposta de mutuo acordo coas entidades RUAFER e PIRSA NORTE, titulares da maioría da superficie do ámbito. Con posterioridade, e despois de longas e custosas negociacións, levouse a aprobación do Consello, en sesión de 7 de novembro de 2007 e de 17 de marzo de 2008 (mutuo acordo con Hildelina e Carmen Ceruelo), propostas de mutuo acordo con propietarios minoritarios que foron referendados en actas de ocupación e pagamento que se asinaron ao longo dos primeiros meses do ano 2008.

En relación ás obras de urbanización, dicir que o Consello de Administración de EMUVISSA, despois do correspondente concurso público, adxudicou, en acordo de 27 de xullo de 2007, á contratación das obras de



emuvisa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

urbanización á UTE OBRAS Y VIALES DE GALICIA, S.L. – COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A. (UTE OVIGA-COBRA) por un importe de tres millóns novecentos corenta e tres mil cinco euros con cincuenta e dous céntimos de euro (3.943.005,52 €), IVE incluído, e un prazo de execución de 9 meses. As obras, que se iniciaron formalmente o 16 de xaneiro de 2008, sufriron un notable retraso neste ano 2010 con motivo da paralización das mesmas por parte do contratista baseada nunha serie de reclamacións que se comunicaron a EMUVISSA mediante escrito presentado o 11 de decembro de 2009. Derivado desta situación o Consello de Administración, en sesión de 22 de decembro de 2009, acordou o inicio do expediente de resolución do contrato. Tras un longo proceso de negociación chegouse a un acordo co contratista que permitiu o reinicio das obras de urbanización (acta de reinicio o 28 de xullo de 2010) coa previsión de remate no mes de decembro de 2010. Na actualidade estase en negociación co Concello para a súa recepción oficial.

De cara a dar cumprimento ao acordo de realoxo adoptado na expropiación do ámbito, se contratou a “REDONDO, VALLADARES Y RODRÍGUEZ S.L.P.” para a redacción do Proxecto de Edificación e dirección facultativa de 3 vivendas (VA1-b, VA1-c e VA3-b) unifamiliares de realoxo por un prezo final de 36.000 € e un prazo de execución de 2 meses. Neste sentido, e unha vez aprobado o proxecto de edificación, e obtidas as respectivas licencias, iniciáronse os traballos de construción que corren a cargo da empresa JESÚS MARTÍNEZ ÁLVAREZ CONSTRUCCIONES S.A. por un prezo final de 473.257,35 € e un prazo de execución de 8,4 meses (acordo do Consello de Administración de 4 de maio de 2010). Na actualidade as obras avanza a moi bo ritmo (nivel de obra executada do 50%) tendo previsto o seu remate no 2º trimestre do 2011.

En relación ás parcelas deste ámbito pendentes de alleamento pola empresa, e tomando como referencia o prego de bases común redactado para os concursos de alleamento de parcelas que se realizasen no 2010, aprobado polo Consello de Administración en acordo de 29 de marzo de 2010, saíu un primeiro concurso público no mes de maio (DOG de 11/05/2010) onde se incluían as parcelas ER1 e ER6 do SUNP-14. Tramitado o concurso público, o Consello de Administración en acordo de 21 de xullo de 2010, declarou deserto o alleamento das parcelas ER1 e ER6 ao non presentarse licitadores, habilitando á Directora Xerente para a apertura dun procedemento negociado que permitise conseguir a súa venda efectiva. Neste sentido, o propio Consello de Administración, en acordo de 10 de decembro de 2010, aceptou a adxudicación directa da parcela ER6 á entidade CUBIK A ESTRADA S.L. por un prezo final, IVE incluído, de 1.829.000 € e nas mesmas condicións que as fixadas no concurso público que serviu de base para esta adxudicación.

Esta actuación foi obxecto de concesión dunha subvención como área de urbanización prioritaria dentro do ámbito do Plan 2005-2008 de importe 934.300 €. Durante o ano 2010 acreditouse e fíxose efectivo o cobro de 694.091,47 € con cargo a esta subvención, esperando acreditar e cobrar o importe pendente no ano 2011..

- **POLÍGONO DO SUNP-12 LAMAS DE ABADE:** En relación ao seu planeamento, o seu plan de sectorización foi aprobado definitivamente polo Concello de Santiago en sesión plenaria de 26 de xaneiro de 2006.

En canto ao seu proxecto de urbanización, que foi redactado pola mercantil ICEACSA segundo adxudicación feita pola empresa no ano 2005, está aprobado definitivamente segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 24 de abril de 2006.

En relación ao seu proxecto de expropiación, e unha vez admitido a trámite o recurso de casación ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Supremo en relación coa sentenza 505/2006 recaída no recurso contencioso-administrativo interposto contra o acordo de aprobación definitiva da modificación puntual do PXOU, e logo de que o Concello asinara un convenio coas empresas propietarias de solo no ámbito co fin de desenvolver esta actuación nos termos establecidos no propio Plan de Sectorización, este foi obxecto de



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

aprobación definitiva polo Concello segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 14 de abril do ano 2008. Por outra banda, o Consello de Administración, en acordo de 1 de agosto de 2008, estableceu as bases de mutuo acordo de expropiación para este ámbito, e especificamente, mediante acordo de 2 de setembro modificado en acordo de 30 de outubro, aprobou a proposta de mutuo acordo coas cooperativas MONTE LIBRADÓN, LAMAS DE ABADÉ e CIDADE XACOBÉA, titulares de case a totalidade da superficie do ámbito. Estes acordos de expropiación foron referendados nas correspondentes actas de ocupación e pagamento que se asinaron o 24 de novembro de 2008.

En relación ás obras de urbanización, dicir que o Consello de Administración de EMUVISSA, despois do correspondente concurso público, en acordo de 25 de novembro de 2008 adxudicou a contratación das obras de urbanización á UTE ALCOMTE GALICIA S.L. – MISTURAS OBRAS E PROXECTOS, S.A. (UTE ALCOMTE-MISTURAS) por un importe de tres millóns cincocentos setenta e dous mil cincocentos trinta e nove euros con cincuenta e dous céntimos de euro (3.572.539,52 €), IVE incluído, e un prazo de execución de 9 meses. As obras tiveron como data de inicio o 30 de abril de 2009, e no seu principio foron ralentizadas coa idea de iniciar a coordinación da urbanización coas obras de edificación, evitando deste xeito gastos innecesarios de restitución nun futuro ás promotoras das edificacións. Con data de 13 de agosto de 2009 suspendéronse temporalmente as obras de urbanización coa finalidade de dar inicio a coordinación coas edificacións das tres cooperativas presentes neste polígono. Para o traballo de coordinación contratouse a ICEACSA por un período de 6 meses e un importe de 26.448 € (IVE incluído).

O reinicio da obras de urbanización tivo lugar o 26 de xullo de 2010, asinándose nese momento as correspondentes actas de coordinación que permiten a execución simultánea da urbanización e as edificacións en marcha. Para as novas tarefas de coordinación no novo período de simultaneidade, contratouse a ICEACSA por un importe de 3.500 € + IVE ao mes, sufragando EMUVISSA o 50% destes honorarios.

Na data actual, as obras de urbanización e edificación avanza a un bo ritmo, cun nivel de obra de urbanización executada do 23%, prevíndose o seu remate no ano 2011.

En relación ás parcelas deste ámbito pendentes de alleamento pola empresa, e tomando como referencia o prego de bases común redactado para os concursos de alleamento de parcelas que se realizasen no 2010, que foi aprobado polo Consello de Administración en acordo de 29 de marzo de 2010, saíu un primeiro concurso público no mes de maio (DOG de 11/05/2010) onde se incluían as parcelas BB7, BB8 e BB11. Tramitado o concurso público, e trala proposta da Mesa de Contratación, o Consello de Administración en acordo de 21 de xullo de 2010, adxudicou as parcelas BB7, BB8 e BB11 á entidade PROSUNP SANTIAGO S.L. polo prezo establecido, IVE non incluído, de 565.000 €, 7500.000 € e 540.000 € respectivamente.

Por outra banda, o Consello de Administración de EMUVISSA, na súa sesión de 13 de outubro de 2010, acordou aceptar a proposta de permuta establecida entre EMUVISSA e o IGVS relativo ás parcelas BB3 e BB5 do Plan de Sectorización do SUNP-12 de Lamas de Abade e as vivendas de titularidade do IGVS nos 6-7-8-9 da parcela 5R7 do Plan Parcial do SUNP-15 Pontepereda-Conxo (resolución do IGVS de 22 de setembro de 2010). A operación de permuta valorouse na cantidade final, IVE incluído, de 608.390,91 €.

En relación ás vivendas permutadas co IGVS, o Consello de Administración, na súa sesión de 10 de decembro de 2010, acordou iniciar o procedemento para o alleamento desas vivendas segundo o procedemento de adxudicación por sorteo que regula o Decreto 1/2010, de 8 de xaneiro, polo que se regula o Rexistro único de demandantes de Vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.



- **POLÍGONO DO SUD-4 A PULLEIRA:** Con respecto a esta actuación, e en base ao protocolo asinado entre o IGVS e o Concello o 12 de marzo do 2002, onde se acorda que sexa EMUVISSA conxuntamente co propio IGVS os que desenvolvan esta actuación, asinouse o 12 de maio deste 2005 un convenio co IGVS no que se establece o reparto da financiación ao 50% dos custos que supoña a redacción da sectorización do polígono e do seu correspondente proxecto de urbanización e dirección de obra. Dicar neste punto, que traballase coa idea final, de que sexa a nosa empresa a que desenvolva finalmente a totalidade do ámbito coas vantaxes de xestión e practicidade a que isto levaría.

En base ao protocolo existente, elaborouse un prego de condicións para a contratación dos traballos de redacción do plan de sectorización, do proxecto de urbanización e de dirección de obra. Con posterioridade, e logo do correspondente concurso público, onde tamén participou o IGVS, adxudicouse por parte de Emuvisa (acordo do Consello de Administración de 29 de marzo de 2005) á entidade IDOM S.A. o contrato de consultaría e asistencia técnica para a redacción do Plan Parcial e do Proxecto de Urbanización do SUNP-36 A Puleira, e Dirección de obra, por un importe total de 404.757 € (IVE incluído) e un prazo de execución de 6 meses. Con posterioridade, e despois das primeiras reunións do Concello co equipo redactor, os responsables municipais entenderon que o mais adecuado para a xestión do polígono e seguir a ordenación e directrices que establece o novo Plan Xeral de Ordenación Municipal para a o renomeado SUD-4 A Puleira.

En relación ao seu planeamento, o seu plan de sectorización foi obxecto de aprobación inicial, que incluían as correccións solicitadas polo Concello, mediante acordo da Xunta de Goberno Local de 14 de xaneiro de 2008. Ao mesmo tempo, e seguindo as instrucións dadas pola Consellería de Medio Ambiente, a cal condicionou, segundo informe recibido de 2 de marzo de 2007, a aprobación inicial da sectorización á tramitación da Avaliación Ambiental Estratéxica (AAE), para o que resultaría necesaria a elaboración do Informe de Sustentabilidade Ambiental (ISA), EMUVISSA contratou, á propia empresa redactora do plan, a elaboración do ISA e Económica do Plan Parcial do SUD-4 A Puleira. Este ISA, tamén foi obxecto de aprobación inicial ao mesmo tempo que o propio planeamento.

Despois do preceptivo trámite de información pública, e tendo en conta as alegacións formuladas nese período, elaborouse o documento final que foi obxecto de aprobación definitiva en acordo plenario de 1 de outubro de 2010.

En canto o seu proxecto de urbanización, e xa contando coa recente aprobación definitiva do seu Plan Parcial, tense previsto que a súa redacción e aprobación estea no primeiro semestre de 2011.

- **POLÍGONO DO SUP-7 PONTEPEDRIÑA II:** En relación ao seu planeamento, o seu Plan Parcial, que foi adxudicado no seu momento polo IGVS ao arquitecto José Luís Pereiro, está aprobado definitivamente polo Pleno do Concello con data de 30 de xuño de 2003, se ben, e despois da tramitación e aprobación do correspondente Proxecto de Delimitación, resultou necesaria unha modificación puntual do mesmo a cal foi aprobada definitivamente por acordo plenario de 30 de decembro de 2004.

En relación ás obras de urbanización, dicir que o Consello de Administración de EMUVISSA, despois do correspondente concurso público, acordou adxudicar a contratación das obras de urbanización á UTE: ALCOMTE GALICIA, S.L. – MISTURAS OBRAS E PROXECTOS, S.A. – TÉCNICAS ELÉCTRICAS Y DESARROLLO INTEGRAL, S.L. por un importe de catro millóns catrocentas cincuenta e oito mil cento dezaseis euros e quince céntimos de euro (4.458.116,15 €), IVE incluído e un prazo de execución de 9 meses e unha semana. As obras iniciáronse o 23 de maio de 2007, e executáronse a bo ritmo, se ben, e unha vez obtidas as licenzas a cota 0 por parte das promotoras das edificacións, procedeuse en previsión do establecido no propio prego de



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

adxudicación, á suspensión temporal das mesmas cun prazo máximo de 8 meses. Despois do traballo efectuado nas edificacións, e unha vez elaborado o proxecto de restitución, executáronse as obras de restitución contidas nel que se remataron o 19 de febreiro do ano 2009. Retomadas as obras de urbanización, e xa que as obras do interior se encontraban moi avanzadas, permitiuse o reinicio de obras de edificación de forma coordinada e simultánea coas de urbanización. Na actualidade á urbanización está practicamente rematada e trabállase coa previsión de solicitar a súa recepción ao Concello coa espera que se produza no 1º trimestre do ano 2011.

Por outra banda, e con aras a dar cumprimento ao acordo de realoxo adoptado na expropiación do ámbito, o Consello de Administración, en acordo de 20 de febreiro de 2008, acordou asinar un convenio de colaboración coa entidade Construcciones Ruafer para a realización de obras de edificación no quinteiro 15 do SUP-7, onde se localiza na parcela M15A a vivenda de realoxo. En virtude do citado convenio, sería a entidade RUAFER a encargada de edificar a totalidade da mazá, asumindo EMUVISSA o financiamento correspondente á vivenda que posúe neste quinteiro. Neste sentido, e unha vez aprobado o proxecto de edificación redactado polo arquitecto Guillermo Muñoz Chesa, e obtida a licenza, iniciouse os traballos de construción que correron a cargo da empresa GRUPO CONSTRUNOR ESTRUCTURAS S.L. As obras da edificación remataron no mes de maio de 2010 e o Concello outorgoulle a 1ª ocupación no mes de decembro dese mesmo ano.

En relación ás parcelas deste ámbito pendentes de alleamento pola empresa, o Consello de Administración, en acordo de 29 de marzo de 2010, aprobou un Prego de bases común para tódolos concursos de venda de parcelas que se convocaran no 2010 modificando substancialmente o criterio de pagamento que se converte, en definitiva, nunha compravenda con pago aprazado con adxudicación provisional e definitiva automática para o comprador no momento en que se produza o primeiro pago (20% do importe de adxudicación), o que lle permitiría ao comprador escriturar ao seu nome a parcela e a súa posterior inscrición rexistral, autorizándose á Directora-Xerente para a convocatoria de novos concursos de alleamento de parcelas.

Neste sentido, saíu un primeiro concurso público no mes de maio (DOG de 11/05/2010) onde se incluía a parcela M8 e outro no mes de novembro (DOG de 23/11/2010) onde se incluía a parcela M2. Tramitados os respectivos concursos públicos, e por respectivos acordos de Consello de Administración, declaráronse desertos os alleamentos das dúas parcelas, habilitando á Directora Xerente para a apertura dun procedemento negociado que permita conseguir a venda efectiva.

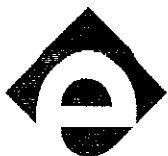
Esta actuación foi obxecto de concesión dunha subvención como área de urbanización non prioritaria dentro do ámbito do Plan 2005-2008 de importe 849.900 €. Durante o ano 2010 acreditouse e fíxose efectivo o cobro de 613.032,87 € con cargo a esta subvención, esperando acreditar e cobrar o importe pendente no ano 2011.

- **POLÍGONO DO SUNP-5 A MUÍÑA:** En relación ao seu planeamento, o seu Plan de Sectorización, que foi adxudicado no seu momento polo IGVS ao arquitecto Pablo Costa Buján, está aprobado definitivamente por acordo Plenario de 19 de maio de 2006.

O seu proxecto de urbanización, que foi redactado pola mercantil ICEACSA segundo acordo de adxudicación feita pola Consello de Administración en sesión de 25 de xaneiro de 2006, está aprobado definitivamente segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 26 de febreiro de 2007. Redactouse un documento refundido coas modificacións propostas no informe de aprobación definitiva que foi obxecto de aprobación o 29 de abril de 2007.

En relación ao seu proxecto de expropiación, que foi redactado polos servizos técnicos de EMUVISSA, foi obxecto de aprobación definitiva segundo se recolle no acordo da Xunta de Goberno Local de 9 de xuño de 2008. Por outra banda, o Consello de Administración, en acordo de 26 de maio de 2008, estableceu as bases de mutuo acordo de expropiación para este ámbito, e especificamente, mediante acordos do propio 26 de maio e





emuvisa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

de 22 de xullo, aprobou as propostas de mutuo acordo coas cooperativas A MUÍÑA e O FERRADO, así como cos titulares daquelas casas que hai que derrubar e realoxar no polígono. Estes acordos de expropiación foron referendados nas correspondentes actas de ocupación e pagamento de mutuo acordo, que remataron en data de 4 de xuño de 2009, data de sinatura da acta coa cooperativa A MUÍÑA.

En relación ás obras de urbanización, dicir que o Consello de Administración de EMUVISSA, despois do correspondente concurso público, adxudicou, en acordo de 28 de abril de 2009, á contratación das obras de urbanización á UTE ESPINA&DELFÍN, S.L. – OBRAS Y VIALES DE GALICIA, S.L. (UTE A MUÍÑA) por un importe de catro millóns cento vinte dúas mil seiscientos oitenta e seis euros con sesenta e seis céntimos de euro (4.122.686,66 €), IVE incluído, e un prazo de execución de 9 meses. As obras tiveron como data de inicio o 5 de agosto de 2009, levándose un nivel executado aproximadamente a finais do ano 2010 do 85%.

De cara a dar cumprimento ao acordo de realoxo adoptado na expropiación do ámbito, se contratou a "ADRIÁN MARTÍN PRIETO" para a redacción do Proxecto de Edificación e dirección facultativa da vivenda unifamiliar de realoxo (V1-1 da parcela UER6) por un prezo final de 11.900 € e un prazo de execución de 45 días. Tense previsto a contratación das obras de edificación no 1º trimestre do 2011, cunha previsión de remate da construción nese mesmo ano.

En relación ás parcelas deste ámbito pendentes de alleamento pola empresa, e tomando como referencia o prego de bases común redactado para os concursos de alleamento de parcelas que se realizasen no 2010, aprobado polo Consello de Administración en acordo de 29 de marzo de 2010, incluíuse no concurso público publicado no mes de novembro (DOG de 23/11/2010) o alleamento das parcelas UER2 e UER5 do SUNP-5. Tramitados os respectivos concursos públicos, e por acordo do Consello de Administración, declaráronse desertos os alleamentos das dúas parcelas, habilitando á Directora Xerente para a apertura dun procedemento negociado que permita conseguir a venta efectiva.

ACTUACIÓNS DE EMUVISA NO MARCO DO PROGRAMA DE EDIFICIOS TUTELADOS (PET):

- **PROGRAMA DE EDIFICIOS TUTELADOS – RÚA DO MEDIO 65 :** Segundo acordo da Xunta de Goberno Local de 26 de febreiro de 2007, referendado pola aceptación da encomenda do Consello de Administración en acordo de 27 de xullo de 2007, seleccionase o edificio sito na Rúa do Medio 65 dentro do marco do Programa de Edificios Tutelados, para a súa xestión pola nosa empresa. A base do acordo susténtase nunha operación de custe total para a empresa de 518.788,14 €, cunha subvención do Consorcio de 243.504,00 €, cun número de vivendas a rehabilitar de 3 e cun horizonte temporal do usufruto para EMUVISSA de 17 anos, período necesario para a recuperación do investimento e mantemento da edificación.

Recibido da Oficina Técnica do Consorcio o Proxecto Básico e de Execución para a rehabilitación do inmovible, e despois de obter o correspondente informe favorable de intervención arqueolóxica, este foi obxecto de licenza polo Concello o 14 de xullo de 2008.

En relación ás obras de edificación, dicir que o Consello de Administración de EMUVISSA, despois do correspondente concurso público, adxudicou, en acordo de 26 de maio de 2008, as obras de rehabilitación á mercantil KOTLAS, S.A. por un importe de douscentos setenta e nove mil cincocentos corenta e cinco euros e cinco céntimos de euro (279.545,05 €), IVE incluído e un prazo de execución de 10 meses. As obras finalizaron no mes de febreiro de 2010.



emuvisa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

De cara a explotación do usufruto do edificio que permitira a recuperación do investimento non financiado pola subvención concedida polo Consorcio, traballouse en inicio coa idea de externalizar a súa xestión cobrando EMUVISSA un canon anual durante a vida que resta de explotación que garanta este investimento efectuado na rehabilitación do inmovible. Sacado a concurso público a adxudicación do contrato de cesión de explotación do edificio, este declarouse deserto en acordo do Consello de administración de 21 de xullo de 2010, polo que se tomou na mesma data o acordo de que a súa explotación, vía alugueiro, corra a cargo de EMUVISSA contratando á entidade "CONCURSOS Y SERVICIOS GALICIA S.L." como a entidade responsable de xestión dos servizos inmobiliarios e de administración vinculados aos alugueiros. A día de hoxe as tres vivendas do edificio rehabilitado están alugadas.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

GRAO DE EXECUCIÓN DO PLAN DE ACTUACIÓNS, INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO 2010. (paif 10).

Nestas incidencias relatadas están as causas que explican as desviacións existentes entre as contías recollidas no PAIF 10, e as finalmente amosadas nos estados financeiros que se formulan.

INGRESOS PREVISTOS

Comparando a cifra de ingresos PREVISTA na conta de Perdas e Ganancias orzamentaria do exercicio 2010 coa que figura na conta de PeG 10, obtense un indicador do grao de execución acadado pola xestión de EMUVISSA. Neste exercicio 2010 o nivel de execución orzamentaria da empresa, a nivel de ingresos, foi do 73,97% sobre os planeados (-3,15 millóns de euros).

	Conta de PeG do ORZAMENTO	EXERCICIO 2010
TOTAL INGRESOS DE EXPLOTACIÓN ----->	12.110.574,94	8.958.051,76
DIFERENZA ORZAMENTO	€	-3.152.523,18
	%	73,97%

Como é coñecido o proceso de urbanización do solo é longo e interveñen multitude de axentes que non sempre é sinxelo coordinar. Naquelas sociedades que teñen un período de maduración do produto tan longo, as previsións deben acertar non só a contía dos recursos asignados a unha actuación, tamén o momento no que se remata unha fase e dá comezo outra.

GASTOS PREVISTOS

Naturalmente o comportamento das distintas partidas de gastos foi paralelo, rexistrando tamén unha grao de cumprimento das previsións do 71,68%, case igoal que o nivel de cumprimento dos ingresos (-3,39 millóns de euros).

	Conta de PeG do ORZAMENTO	EXERCICIO 2010
TOTAL GASTOS DE EXPLOTACIÓN ----->	11.971.480,63	8.581.589,01
DIFERENZA ORZAMENTO	€	-3.389.891,62
	%	71,68%

O nivel de cumprimento por desagregación das distintas partidas de gasto foi o seguinte:

- ▶ Aprovisionamentos – adquisición de terreos, solares, obras e servizos (71,99%),
- ▶ Gastos de persoal (82,94%),
- ▶ Outros gastos de explotación (39,83%).

Como conclusión, e facendo unha comparativa entre as previsións recollidas no PAIF 2010 en relación á execución real recollida na Conta de PeG 2010, obtense por diferenzas, a nivel de execución de gasto, un diferencial de 3,4 millóns de euros que proveñen da non execución de obra prevista nos solos industriais (SUNP-37 3º Sector – 1 millón de euros; SUNP-38 – 1,4 millóns de euros) e a urbanización do solo residencial para VPA do SUNP-11 de Castiñeiriño (1 millón de euros).



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

RESULTADOS DO EXERCICIO.-

A diferenza relevante entre os ingresos e gastos de explotación, acompañado dun comportamento positivo dos resultados financeiros é a que explica a existencia duns beneficios antes de impostos neste exercicio de 422.846,48 €.

	2010	2.009
A1. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	376.462,75	422.324,26
A2. RESULTADOS FINANCEIRO	46.383,73	-26.740,27
A3. RESULTADO POSITIVO ANTES DE IMPOSTOS .	422.846,48	395.457,34

Semellante evolución é a esperada, dadas as características deste negocio e a propia evolución da xestión das encomendas recibidas.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN E DESENVOLVEMENTO

Durante o exercicio 2010 a sociedade non realizou nin encargou a terceiros proxectos de investigación e desenvolvemento.

ADQUISICIÓN E OPERACIÓNS CON ACCIÓNS PROPIAS.

A 31 de decembro de 2010 a sociedade non posúe accións propias.

ACONTECEMENTOS POSTERIORES AO PECHE

Con posterioridade á data de peche do exercicio non se produciron acontecementos que afecten substancialmente aos Estados Financeiros referidos a aquela data ou que doutro xeito merezan ser refrexados.

OBXETIVOS E POLÍTICAS DE XESTIÓN DO RISCO FINANCEIRO

Risco de Crédito: con carácter xeral, a sociedade mantén a súa tesourería e outros activos líquidos equivalentes en entidades financeiras de elevado nivel crediticio. Por outro lado a sociedade espera que tódalas contas a cobrar por operacións de tráfico sexan recuperadas alo menos polo valor con que figuran no balance.

Risco de liquidez: Co fin de poder asegurala liquidez e poder atender a tódolos compromisos de pago que se derivan da súa actividade, a sociedade dispón da tesourería que mostra no balance, a cal se mantén nun nivel adecuado ao volume de obrigas de pago.



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

Risco de mercado: A empresa non está afectada por risco de cambio ao non realizar operacións en moeda estranxeira. Con respecto ao risco de interese relativo a préstamos concedidos non é de aplicación á sociedade, dado que non existen débedas con entidades de crédito.

Santiago de Compostela, a 23 de Marzo de 2011

A Directora Xerente
María Carneiro López



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

PROPOSTA DE APLICACIÓN DO RESULTADO

O Consello de Administración da Empresa Municipal da Vivenda e Solo de Santiago de Compostela S.A. (EMUVISSA), propón á Xunta Xeral Ordinaria a seguinte distribución de beneficios:

BASES DE REPARTO

IMPORTE

Perdas e Ganancias	421.849,47
TOTAL A DISTRIBUÍR	421.849,47

DISTRIBUCIÓN

IMPORTE

A Reservas Estatutarias	421.849,47
TOTAL DISTRIBUÍDO	421.849,47



emuvissa

Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela S.A.

DILIXENCIA

FORMULACIÓN DAS CONTAS ANUAIS CORRESPONDENTES AO EXERCICIO 2010, DO INFORME DE XESTIÓN ASÍ COMO DA PROPOSTA DE APLICACIÓN DO RESULTADO.

O Consello de Administración da Sociedade Empresa Municipal de Vivenda e Solo de Santiago de Compostela S.A. (EMUVISSA), en sesión ordinaria celebrada o día 30 de marzo de 2011, formulou as Contas Anuais referidas ao exercicio pechado a 31 de decembro de 2010, o Informe de Xestión así como a proposta de aplicación do resultado, incluídos no presente documento que se compón de 58 páxinas incluída esta, referidas coa numeración da 1 a 58 escritas nunha soa cara e asinadas cada unha delas polo Sr. Vicesecretario do Consello de Administración D. José Ramón Alonso Fernández, sendo asinada esta dilixencia polos seis membros de dereito do Consello de Administración e o propio Sr. Vicesecretario.

D. Xosé A. Sánchez Bugallo
O Presidente

Dña. Mercedes Rosón Ferreiro
A Vicepresidenta

D. Rosa Fernández Somoza
Vocal

D. José Albino Vázquez Aldrey
Vocal

D. Juan José De la Fuente Fuentes
Vocal

Dña. Olga Pedreira Ferreiro
Vocal

D. José Ramón Alonso Fernández
Vicesecretario

NOTA 1: non consideraron pertinente asinar esta formulación de Contas os Sres. Conselleiros Don José Albino Vázquez Aldrey e D. Juan José De la Fuente Fuentes.

NOTA 2: a Sra. Conselleira Dona Mercedes Rosón Ferreiro asinou esta formulación de Contas o día 1 de abril de 2011, ao non poder asistir expresamente ao Consello de Administración onde se acordou a formulación.