

PIMESA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Ejercicio 2016



La Junta General de la Sociedad, en sesión celebrada el 25 de abril de 2017, aprobó las cuentas anuales, la aplicación del resultado y el informe de gestión del ejercicio 2016.

Dichos documentos habían sido formulados por el Consejo de Administración de PIMESA en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2017.

El presente documento está firmado digitalmente por la Gerencia de PIMESA.

**CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN
Ejercicio 2016**

**PROMOCIONES E INICIATIVAS
MUNICIPALES DE ELCHE, S.A.**

ÍNDICE

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	5
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	7
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	8
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 ...	9
1. Información de la empresa	9
2. Bases de presentación de las cuentas anuales	11
3. Aplicación del resultado	14
4. Normas de registro y valoración	14
5. Inmovilizado intangible.....	25
6. Inmovilizado material	28
7. Inversiones inmobiliarias.....	30
8. Arrendamientos operativos	31
9. Activos financieros y otros activos líquidos equivalentes	32
10. Existencias	32
11. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.....	35
12. Pasivos financieros a corto y largo plazo	35
13. Fondos propios	37
14. Garantías recibidas.....	38
15. Garantías constituidas	39
16. Ingresos y gastos.....	39
17. Administraciones públicas y situación fiscal.....	43
18. Operaciones vinculadas	46
19. Otra información	48
20. Hechos posteriores.....	51
INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2016.....	52
1. Actividad de la sociedad y órganos rectores.....	52
2. Situación de la sociedad	57
3. Evolución previsible de la sociedad	58
4. Otra información	59
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS.....	60

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016			
	Notas	2016	2015
ACTIVO		Euros	Euros
A) ACTIVO NO CORRIENTE		14.078.358,71	11.906.171,04
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	5	1.251.833,56	1.250.903,16
1. Acuerdo de concesión, activo regulado		1.240.372,23	1.238.538,08
2. Patentes, licencias, marcas y similares		1.118,29	1.199,74
3. Aplicaciones informáticas		8.979,20	11.165,34
4. Inmovilizado en curso y anticipos		1.363,84	0,00
II. INMOVILIZADO MATERIAL	6	2.161.502,04	2.291.414,09
1. Terrenos y Construcciones		1.327.567,44	1.348.333,68
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		833.934,60	935.210,75
3. Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	7.869,66
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	7	7.529.763,40	7.653.734,44
1. Construcciones		7.529.763,40	7.653.734,44
IV. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	9	2.560.770,18	60.323,21
1. Otros activos financieros		2.560.770,18	60.323,21
V. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	17	574.489,53	649.796,14
B) ACTIVO CORRIENTE		39.741.027,61	41.080.775,46
I. EXISTENCIAS	10	28.166.863,39	29.482.069,85
1. Comerciales		9.008.526,57	11.954.452,62
2. Terrenos y solares		2.954.434,66	2.040.679,78
3. Obras en curso de ciclo largo		663.187,31	480.281,21
4. Obras en curso de ciclo corto		12.463.155,48	11.377.246,48
5. Solares urbanizados y edificios construidos		3.077.559,37	3.629.409,76
II. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR		2.962.030,72	4.018.470,30
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	11	326.452,47	685.390,49
2. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	11	959.309,01	1.022.594,80
3. Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo	18	1.053.715,83	508.980,67
4. Deudores varios	18	78.248,47	56.153,41
5. Personal		5.913,84	1.786,01
6. Activos por impuesto corriente	17	5.559,75	11.615,80
7. Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	532.831,35	1.731.949,12
III. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	9	7.897.783,10	6.820.358,36
1. Otros activos financieros		7.897.783,10	6.820.358,36
IV. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		40.430,03	4.246,31
V. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES		673.920,37	755.630,64
1. Tesorería		673.920,37	755.630,64
TOTAL ACTIVO		53.819.386,32	52.986.946,50
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Euros	Euros
A) PATRIMONIO NETO		48.884.016,47	49.474.575,61
A-1) FONDOS PROPIOS	13	48.740.946,80	48.528.012,15
I. Capital		26.401.790,10	26.401.790,10
1. Capital escriturado		26.401.790,10	26.401.790,10
II. Reservas		22.113.833,38	22.002.335,33
1. Legal y estatutarias		4.007.618,66	3.995.229,99
2. Otras reservas		18.106.214,72	18.007.105,34
III. Resultado del ejercicio		225.323,32	123.886,72
A-2) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	13	143.069,67	946.563,46
B) PASIVO NO CORRIENTE		319.899,83	703.477,75
I. DEUDAS A LARGO PLAZO		99.592,46	163.856,66
1. Deudas con entidades de crédito	12	0,00	60.353,06
2. Otros pasivos financieros	14	99.592,46	103.503,60
II. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	17	47.689,81	315.521,09
III. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO		172.617,56	224.100,00
C) PASIVO CORRIENTE		4.615.470,02	2.808.893,14
I. PROVISIONES A CORTO PLAZO	16	257.569,19	269.061,14
II. DEUDAS A CORTO PLAZO		121.014,52	125.876,47
1. Deudas con entidades de crédito	12	62.150,28	61.041,73
2. Otros pasivos financieros	14	58.864,24	64.834,74
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	18	609.091,43	58.995,15
IV. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR		3.614.571,75	2.347.273,76
1. Proveedores a corto plazo		669.125,87	1.408.454,56
2. Acreedores varios		77.202,14	69.609,28
3. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		13.441,79	15.611,02
4. Otras deudas con Administraciones Públicas	17	144.389,02	272.257,50
5. Anticipos de clientes a corto plazo	13	2.710.412,93	581.341,40
V. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		13.223,13	7.686,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		53.819.386,32	52.986.946,50

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Notas	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		Euros	Euros
1. Importe neto de la cifra de negocios	16	10.385.712,02	7.105.779,65
a) Ventas		10.022.555,94	6.668.166,65
b) Prestación de servicios		363.156,08	437.613,00
2. Variación exist. de productos terminados y en curso	16	704.602,16	501.925,61
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	7	51.482,44	56.025,00
4. Transf. de inversiones inmov. a existencias prod.term.	16	(619.280,35)	(1.207.574,42)
5. Exist. prod. term. incorporados a inversiones inmov.	16	690.983,04	1.570.433,56
6. Aprovisionamientos	16	(9.047.173,83)	(6.514.382,78)
a) Consumo de mercaderías		(6.672.464,62)	2.773.511,88
b) Consumo de materias primas y otras mat. consumibles		(60.174,00)	(7.277.232,64)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(2.088.844,61)	(1.719.277,80)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprov.		(225.690,60)	(291.384,22)
7. Variación provisiones para terminación de obras	16	10.658,95	62.591,33
a) Variación provisiones para terminación de obras		10.658,95	62.591,33
8. Otros ingresos de explotación	16	2.084.365,96	2.059.634,21
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.021,54	8.260,35
b) Subvenc. explot. incorporadas al resultado del ejercicio		2.080.344,42	2.051.373,86
9. Gastos de personal		(2.961.458,56)	(2.936.549,67)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(2.218.094,03)	(2.216.328,93)
b) Cargas sociales		(743.364,53)	(720.220,74)
10. Otros gastos de explotación	16	(705.122,00)	(711.491,67)
a) Servicios exteriores		(555.365,73)	(543.069,33)
b) Tributos		(161.834,61)	(174.931,94)
c) Pérdidas, deterioro y variac. de prov. operac. comerciales		13.946,68	9.201,58
d) Otros gastos de gestión corriente		(1.868,34)	(2.691,98)
11. Amortización del inmovilizado	5/6/7	(365.772,35)	(378.063,98)
12. Imputación subvenciones de inmov. no financ. y otras	13	27.975,72	28.017,47
13. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		(10.216,68)	435.564,93
a) Deterioros y pérdidas	7	(22.515,90)	436.824,21
b) Resultados por enajenaciones y otras		12.299,22	(1.259,28)
14. Otros resultados		(5.109,51)	(2.818,86)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		241.647,01	69.090,38
15. Ingresos financieros	16	60.807,07	97.404,09
a) De valores negociables y de otros instrumentos financieros		60.807,07	97.404,09
a1) De terceros		60.807,07	97.404,09
16. Gastos financieros		(1.635,71)	(3.436,74)
a) Por deudas con terceros		(1.635,71)	(3.436,74)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		59.171,36	93.967,35
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		300.818,37	163.057,73
17. Impuestos sobre beneficios	17	(75.495,05)	(39.171,01)
A.4) RESULTADO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		225.323,32	123.886,72
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		225.323,32	123.886,72

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Importes expresados en EUROS	2016	2015
A. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	225.323,32	123.886,72
I. Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 13)	0,00	1.043.349,35
II. Efecto impositivo (Nota 17)	0,00	(266.109,85)
B. Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	777.239,50
III. Subvenciones, donaciones y legados (Nota 13)	(27.975,72)	(28.017,47)
IV. Efecto impositivo (Nota 17)	6.993,96	7.844,93
C. Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(20.981,76)	(20.172,54)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	204.341,56	880.953,68

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Importes expresados en EUROS	CAPITAL ESCRITURADO	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015	26.401.790,10	21.821.583,22	0,00	206.694,05	184.223,97	48.614.291,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	(5.272,53)	0,00	123.886,72	762.339,49	880.953,68
II. Operaciones con accionistas	0,00	(20.669,41)	0,00	0,00	0,00	(20.669,41)
Distribución de dividendos 27 abril 2015	0,00	(20.669,41)	0,00	0,00	0,00	(20.669,41)
Otras operaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	206.694,05	0,00	(206.694,05)	0,00	0,00
Traspaso del resultado de 2014	0,00	0,00	206.694,05	(206.694,05)	0,00	0,00
Aplicación del resultado de 2014	0,00	206.694,05	(206.694,05)	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	26.401.790,10	22.002.335,33	0,00	123.886,72	946.563,46	49.474.575,61
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	225.323,32	(20.981,76)	204.341,56
II. Operaciones con accionistas	0,00	(12.388,67)	0,00	0,00	0,00	(12.388,67)
Distribución de dividendos 25 abril 2016 (Nota 13)	0,00	(12.388,67)	0,00	0,00	0,00	(12.388,67)
Otras operaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	123.886,72	0,00	(123.886,72)	(782.512,03)	(782.512,03)
Traspaso del resultado de 2015	0,00	0,00	123.886,72	(123.886,72)	0,00	0,00
Aplicación del resultado de 2015	0,00	123.886,72	(123.886,72)	0,00	0,00	0,00
Reclasificación de subvención a acreedores (Nota 13)	0,00	0,00	0,00	0,00	(782.512,03)	(782.512,03)
C. SALDO AJUSTADO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	26.401.790,10	22.113.833,38	0,00	225.323,32	143.069,67	48.884.016,47

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2016.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016			
Importes expresados en EUROS	Notas	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		300.818,37	163.057,73
2. Ajustes del resultado		621.314,86	170.103,22
a) Amortización del inmovilizado	5/6/7	365.772,35	378.063,98
b) Correcciones valorativas por deterioro	5/10	380.364,78	(15.476,89)
c) Variación de provisiones		(25.491,95)	(71.758,33)
d) Imputación de subvenciones		(27.975,72)	(28.017,47)
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		(12.299,22)	1.259,28
f) Ingresos financieros	16	(60.807,07)	(97.404,09)
g) Gastos financieros		1.751,69	3.436,74
h) Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
3. Cambios en el capital corriente		(423.031,85)	(1.325.518,53)
a) Existencias		898.017,44	(848.990,40)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		1.070.496,58	(402.596,40)
c) Otros activos corrientes		11.345,15	(1.903,04)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		1.255.537,36	1.066.152,67
e) Otros pasivos corrientes		(2.480.127,66)	501.292,55
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(1.178.243,72)	1.011.563,15
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		75.126,79	130.961,25
a) Pagos de intereses		0,00	(3.274,21)
b) Cobros de intereses		63.554,60	106.891,39
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		11.572,19	27.344,07
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		574.228,17	1.789.640,73
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(10.782.050,10)	(7.514.595,82)
a) Inmovilizado intangible	5	(55.175,04)	(6.698,00)
b) Inmovilizado material	6	(28.021,16)	(198.641,18)
c) Inversiones inmobiliarias	7	0,00	0,00
d) Otros activos financieros		(10.698.853,90)	(7.309.256,64)
7. Cobros por desinversiones		9.630.635,82	6.232.866,21
a) Inmovilizado intangible		19.500,00	0,00
b) Otros activos financieros		9.611.135,82	6.232.866,21
8. Combinación de negocio		0,00	0,00
9. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(1.151.414,28)	(1.281.729,61)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	2.500,00
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	0,00	2.500,00
11. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		507.864,51	(384.914,02)
a) Emisión		1.824.690,82	1.770.511,96
1. Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.755.190,95	1.725.140,71
2. Otras deudas		69.499,87	45.371,25
b) Devolución y amortización de deudas		(1.316.826,31)	(2.155.425,98)
1. Deudas con entidades de crédito		(60.945,51)	(57.848,19)
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.205.094,67)	(2.073.401,07)
2. Otras deudas		(50.786,13)	(24.176,72)
12. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(12.388,67)	(20.669,41)
a) Dividendos	13	(12.388,67)	(20.669,41)
13. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		495.475,84	(403.083,43)
D) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(81.710,27)	104.827,69
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		755.630,64	650.802,95
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		673.920,37	755.630,64

Las Notas 1 a 20 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA

La sociedad Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (en adelante PIMESA o la Sociedad), con N.I.F. A-03.475.001, se constituyó con fecha 5 de enero de 1990 y tiene su domicilio social en la calle Diagonal del Palau, nº 7. Su capital es propiedad del Ayuntamiento de Elche y se creó como un instrumento de gestión directa de las competencias de carácter urbanístico de la Administración Local, al amparo del artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y del artículo 128.2 de la Constitución, ampliándose posteriormente su objeto con la finalidad de realizar la actividad de promoción de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

En el marco de un proceso de adecuación, reestructuración y reordenación del sector público local empresarial, con el objetivo de conseguir una optimización de recursos, mayor eficacia y mejoras de gestión y funcionamiento, en 2012, se formalizó una fusión mediante la absorción por parte de PIMESA de la mercantil del grupo de capital íntegramente municipal "Iniciativas y Transportes de Elche, S.A." dedicada a la gestión de servicios públicos de movilidad urbana.

En las presentes cuentas anuales no se desglosan los datos relativos a la mencionada fusión requeridos por la normativa mercantil, fiscal y contable, dado que se presentan y están incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

PIMESA es una mercantil que se rige íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le son de aplicación la normativa del sector público jurisdiccional, presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación.

La Sociedad tiene a efectos de lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público la condición de medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de Elche, que podrá encargar a PIMESA la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social por medio de encomiendas de gestión y demás instrumentos legalmente establecidos.

La Sociedad está sujeta al régimen de unipersonalidad, lo que conlleva identificar los contratos suscritos con el Accionista Único, que se detallan en la Nota 18.

El objeto social de PIMESA es el siguiente:

"Artículo 2º.- OBJETO

El objeto social se concretará en la realización de los siguientes fines:

A) Estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

B) Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana como a la realización de obras de infraestructura urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.

- C) Promover la construcción de edificios, naves industriales, locales y viviendas, incluyendo garajes y aparcamientos, así como el acondicionamiento de espacios y la rehabilitación urbana.
- D) La explotación del servicio público de la Estación de Autobuses de la ciudad de Elche.
- E) La prestación del servicio de recogida de vehículos de la vía pública, su arrastre, depósito y custodia, de conformidad con las Ordenanzas Municipales pertinentes.
- F) La explotación y administración directa o indirecta del estacionamiento de cualquier clase de vehículos.
- G) Adquisición, gestión, explotación, arrendamiento y enajenación de inmuebles y de toda clase de bienes, obras y servicios.
- H) El fomento económico de la ciudad de Elche dirigido a favorecer la captación de inversores y la implantación de proyectos empresariales en las actuaciones promovidas por la Sociedad.
- I) Ejecución de las actuaciones que en materias referentes a sus competencias el Ayuntamiento de Elche y las demás Administraciones Públicas le encomienden e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.

Durante el ejercicio 2016 se han desarrollado las actividades que a continuación se detallan, clasificadas en las áreas inmobiliaria y de movilidad urbana:

Área inmobiliaria

1. Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio San Antón de Elche
 - Promoción de viviendas en la Parcela nº 1 del PRIM
 - Promoción de viviendas en las Parcelas nº 2, 4 y 5 del PRIM
 - Reurbanización
2. Gestión de suelo industrial
 - Sector E-41, Unidad de Ejecución nº 1
 - Sector E-40, Unidad de Ejecución nº 2, "Elche Parque Empresarial"
 - Modificación Puntual del Plan General "Ampliación Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40"
3. Comercialización de inmuebles terminados propiedad de PIMESA
 - Solares
 - Para uso industrial y terciario
 - Solares en "Elche Parque Empresarial"
 - Para uso residencial
 - Solar en el Sector E-5
 - Solar en la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-27
 - Solares en la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector Vv-1, en Valverde
 - Solar en el Sector AR-1, en Arenales del Sol
 - Viviendas protegidas en el Edificio "La Magrana"
 - Locales comerciales
 - Locales comerciales y oficinas con plaza de garaje vinculada en el Centro Negocios "Bulevar Parque", en "Elche Parque Empresarial"
 - Locales comerciales en promociones de vivienda protegida

4. Explotación de aparcamientos y comercialización de plazas de garaje
 - Servicio de estacionamiento en el aparcamiento público "Gran Teatro"
 - Aparcamiento "Carrús"
 - Plazas de garaje en la calle Capitán Antonio Mena
 - Plazas de garaje en "La Lonja"
 - Plazas de garaje en distintas promociones de vivienda protegida
5. Gestión de las Encomiendas de construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche
 - En la Manzana B
 - En la Manzana C
6. Gestión de la Encomienda de ejecución de la excavación arqueológica en la Plaza de la Fruta, para determinar la viabilidad del Nuevo Mercado Central Municipal
7. Intermediación inmobiliaria

Área de movilidad urbana

1. Explotación de la Estación de Autobuses de Elche y de la Planta de energía fotovoltaica ubicada en la cubierta
2. Explotación de la Estación de Servicio y de la Cafetería
3. Gestión del Servicio de Retirada de Vehículos de la vía pública (Grúa) y del Depósito Municipal de vehículos, y colaboración en el tratamiento residual de los mismos
4. Gestión del Servicio de Ordenación y Regulación del Aparcamiento de vehículos en la vía pública (ORA)
5. Gestión del Servicio Municipal de Transporte Público en Bicicleta en Elche (Bicielx)
6. Gestión del Servicio Municipal de Taxi Compartido (ElcheTaxi)

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1.514/2007, con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1.159/2010 y el Real Decreto 602/2016, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 y Orden de 11 de mayo de 2001, por la que se modifican las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

- Las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobadas mediante la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre de 2010, de aplicación para los ejercicios económicos a partir del 1 de enero de 2011.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de abril de 2016.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

d) Responsabilidad de la información, aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. La información que afecta a estas estimaciones figura en la Nota 4 y básicamente se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 4a, 4b y 4c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro en determinados activos (Nota 4d).
- La evaluación de las posibles pérdidas en existencias (Nota 4f).
- La evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 4g).
- El cálculo de provisiones por terminación de obra (Nota 4h).
- Los compromisos con el personal, que se calculan conforme a los acuerdos establecidos con los trabajadores.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Adicionalmente, destacar que la Sociedad realiza parte de su actividad en el sector inmobiliario y cuenta al 31 de diciembre de 2016 con una cifra significativa de activos inmobiliarios, registrados fundamentalmente en los epígrafes "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" habiéndose determinado los posibles deterioros de los mismos utilizando valoraciones realizadas por técnicos de la Sociedad que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja, rentabilidades esperadas y otras variables, así como en datos comparables de transacciones realizadas, lo que debe tenerse en consideración en la interpretación de la presente información financiera. Asimismo, los resultados de la Sociedad a futuro dependerán del ritmo de comercialización de dichos activos inmobiliarios, así como de otros factores.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

El Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1.514/2007, de 16 de noviembre incluye determinadas modificaciones aplicables a las cuentas anuales de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, los siguientes:

- Importe de las primas satisfechas por seguro de responsabilidad civil de los Administradores.
- Información sobre empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.

En relación con las nuevas exigencias de información a incluir en la memoria y, según permite la Disposición adicional segunda del Real Decreto mencionado, la Sociedad ha incluido opcionalmente en la Nota 19 de la memoria la correspondiente información comparativa.

f) Agrupación de partidas

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

g) Importancia relativa

En la elaboración de las presentes cuentas anuales y al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta el concepto de importancia relativa.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

i) Corrección de errores.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado para el ejercicio 2016 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas se expone a continuación:

BASE DE REPARTO	2016 Euros	2015 Euros
Pérdidas y ganancias	225.323,32	123.886,72
DISTRIBUCIÓN	Euros	Euros
A Reserva legal	22.532,33	12.388,67
A Otras reservas	180.258,66	99.109,38
Dividendo al Ayuntamiento de Elche	22.532,33	12.388,67

Durante el ejercicio 2016 no se han repartido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, con las adaptaciones contables sectoriales a las empresas inmobiliarias y a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, en todo aquello que no se oponga a dichas normas ni a la legislación mercantil vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, y por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, en su caso, conforme al criterio que se explica en la Nota 4d. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Acuerdo de concesión, activo regulado

La partida "Acuerdo de concesión, activo regulado" recoge la contraprestación recibida por la Sociedad, equivalente al coste de construcción de la infraestructura necesaria para prestar el servicio vinculado a los acuerdos de concesión mencionados en la Nota 5.

En concreto, se incluye el coste total incurrido en la ejecución de la obra en concepto de estudios y proyectos, obra civil, dirección y gastos de administración de obras e instalaciones de los aparcamientos "Gran Teatro" y "La Lonja", los cuales se amortizan linealmente en el periodo de duración de la concesión a residentes del derecho de uso de los mismos, establecido en 75 y 50 años, respectivamente.

Los gastos de conservación y mantenimiento se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren, mientras que los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos amortizándose en función de su vida útil, estimada entre 10 y 18 años.

De la evaluación llevada a cabo durante el ejercicio, se determinó que el modelo concesional aplicable a la Sociedad para estas actividades es el del activo intangible, dado que el riesgo de demanda es asumido por la concesionaria y ésta no ostenta un derecho incondicional de cobro de la Administración concedente.

Patentes, licencias y similares

Se registran por los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o del derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma y se amortizan linealmente en el periodo de vida útil, estimada en 10 años.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal en un período entre 3 y 5 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio que se explica en la Nota 4d.

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

El detalle de los años de vida útil estimada aplicados en los ejercicios 2015 y 2016 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	AÑOS	% ANUAL
Construcciones	50	2
Instalaciones técnicas	4-10	10-25
Maquinaria y utillaje	6,67-10	10-15
Otras instalaciones	4-10	10-25
Mobiliario	10	10
Equipos proceso información	4-6,67	15-25
Elementos de transporte	6,25-12,50	8-16
Otro inmovilizado	5-10	10-20

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de activos sometidos a reversión se considera como vida útil el período concesional en el caso de que éste sea inferior a la vida económica del activo.

En su caso, para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No obstante, durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros al no haberse devengado.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo del balance adjunto recoge el valor de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4d.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos, sin incluir el valor del suelo, entre la vida útil, estimada entre 10 y 50 años.

d) Deterioro del valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre de balance, si existe algún indicio de deterioro del valor registrado de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias de vida útil definida. En caso de existir algún indicio, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objetivo de determinar el deterioro de valor sufrido. Cuando el activo analizado no genera por sí mismo flujos de caja independientes de otros activos, la Sociedad estima el valor razonable de la unidad generadora de efectivo en la que tal activo se haya incluido.

El valor recuperable de un activo sujeto a deterioro es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para la estimación del valor en uso se calcula

el valor actual de los futuros flujos de caja del activo analizado (o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca, en su caso) utilizando una tasa de descuento que refleje tanto el valor temporal del dinero como el riesgo específico asociado al activo.

Cuando se estima que el valor recuperable de un activo es menor que su importe neto en libros, la diferencia se registra con cargo a la partida *Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado* de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las pérdidas reconocidas por deterioro de un activo son revertidas con abono a la mencionada partida cuando mejoran las estimaciones sobre su importe recuperable, aumentando el valor del activo hasta el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el saneamiento.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo en general los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Con posterioridad los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado salvo que no difieran significativamente del nominal, en cuyo caso se valoran por éste. Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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

1. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye depósitos y fianzas constituidos, tanto a largo como a corto plazo, se contabilizan por el importe entregado para su constitución, que no difiere significativamente de su valor razonable, no anticipándose problemas en su recuperación, por lo que las presentes cuentas anuales adjuntas no incluyen deterioro alguno por dicho concepto.
3. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: comprenden imposiciones a plazo y saldos en cuentas remuneradas, que se contabilizan por el importe entregado para su constitución, e incluyen los intereses devengados pendientes de vencimiento.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad provisiona aquellos importes respecto de los que

considera que existe riesgo de cobro. En el caso de cuentas a cobrar sobre las que se tiene una garantía real sobre activos, no se considera que existe deterioro si el valor estimado de los activos a recibir es superior o igual al valor de la cuenta por cobrar.

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

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

Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su valor nominal, que no difiere significativamente del coste amortizado.

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

Instrumentos de patrimonio

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

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

f) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

La valoración de los terrenos y solares incluye los gastos en que se haya incurrido (notaría, registro, impuestos, etc.). Su reclasificación como obra en curso se efectúa en el ejercicio en el que se inician las obras de construcción o urbanización.

La variación de la obra en curso recoge las inversiones efectuadas en las promociones, incluyendo los costes imputables a cada promoción (terrenos o solares, honorarios de

redacción de proyectos técnicos y de dirección facultativa, licencias administrativas, ejecución de obras, control de calidad, gastos notariales y registrales, impuestos, gastos financieros, etc.), que se encuentran en fase de construcción al cierre del ejercicio.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su construcción y los costes en los se incurrirá en los procesos de comercialización y venta.

La Sociedad sigue el criterio contable de registrar estos costes aplicables en las correspondientes cuentas de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias atendiendo a su naturaleza, capitalizando mediante la cuenta contable "Aumento de existencias de terrenos y solares" o "Aumento de existencias de promociones en curso" el importe de los costes capitalizables según la situación técnica de la construcción.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la construcción, capitalizándose mediante la cuenta contable "Incorporación al activo de gastos financieros". El inicio de la capitalización de dichos gastos coincide normalmente en el tiempo con la ejecución de las obras físicas de adaptación de los terrenos y finaliza a la terminación de la construcción. Asimismo, si durante el período de adaptación o construcción de la promoción se produce una interrupción en las obras, los gastos financieros asociados no serán capitalizados mientras dure dicha situación.

Se consideran existencias de ciclo corto cuando el plazo de realización previsto de las mismas es inferior al año, y a largo plazo cuando lo supera.

En las existencias de mercaderías que no proceden de la actividad inmobiliaria, el precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicadas para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. La Sociedad utiliza el coste medio ponderado o el importe del último coste para la asignación de valor a estas existencias.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su valor registrado en libros.

En este sentido, y con carácter anual la Sociedad evalúa las posibles correcciones valorativas de sus existencias, mediante:

- Referencias a transacciones recientes
- Testigos de mercado de inmuebles de naturaleza similar a los de la Sociedad
- Tasaciones de técnicos de la Sociedad
- Método de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

g) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

h) Ingresos y gastos

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

La Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas posibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas de inmuebles se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, coincidiendo este momento, normalmente, con

el otorgamiento de la escritura de compraventa. El reconocimiento de los ingresos por ventas de otras líneas de negocio, como son la venta de carburantes, se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, coincidiendo este momento, normalmente, con la entrega de los bienes vendidos.

Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En las prestaciones de servicios realizadas por la Sociedad actuando como agente urbanizador en el importe neto de la cifra de negocios se incluyen las cargas de urbanización y demás costes incurridos por PIMESA y repercutibles a los destinatarios del servicio, que compensan los costes previamente registrados en cuentas de gasto.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. La Sociedad reconoce los ingresos a percibir como agente urbanizador, en concepto de gestión y administración, en función del grado de avance de cada proyecto, una vez iniciadas las obras.

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

La Sociedad ha incluido en las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2016 y 2015 la partida *Variación de provisiones para terminación de obras* en la que contabiliza el importe estimado de los gastos futuros relativos a los inmuebles cuya venta se haya contabilizado, realizando la mejor estimación en función de la información disponible en el momento de la entrega de los inmuebles.

i) Provisiones y contingencias

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

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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

La Sociedad mantiene una póliza para cubrir la responsabilidad civil general derivada de su objeto social. Además, tiene contratado un seguro que cubre la responsabilidad civil de los Administradores y personal de alta dirección.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

En las presentes cuentas anuales no se ha registrado provisión alguna por este concepto al considerar poco probable el riesgo que pudiera derivarse para la Sociedad del litigio existente de esta naturaleza.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir la dotación se realiza de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento en que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Se considera que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

l) Compromisos por pensiones

La Sociedad no tiene asumidos compromisos en materia de pensiones con su personal.

La Sociedad mantiene una póliza de seguro que cubre el riesgo de muerte o invalidez de los trabajadores de la empresa, en garantía del abono de las indemnizaciones contempladas en los acuerdos que mantiene con el personal y en los Convenios Colectivos de aplicación.

m) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan y se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

n) Subvenciones

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

- Subvenciones no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

En caso de subvenciones que financian activos clasificados dentro del epígrafe de "Existencias", su imputación a resultados se efectúa al considerarlas como un menor coste de las mismas, cuando se procede a la venta de dichos activos.

Por otra parte, las subvenciones recibidas de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los fondos propios, independientemente del

tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable. No obstante, en el caso de empresas pertenecientes al sector público, como lo es PIMESA, que reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará de acuerdo al criterio general, es decir, como si fueran recibidas de terceros.

o) Transacciones con vinculadas

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

A efectos de presentación de las cuentas anuales se considera empresa del grupo al Ayuntamiento de Elche, accionista único de la Sociedad y empresas vinculadas a aquellas sociedades participadas por el mismo.

p) Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en corrientes y no corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Se consideran también corrientes aquellos saldos diferentes de los citados cuyo vencimiento se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

En el activo corriente del balance, dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", la Sociedad distingue la partida de *Clientes por ventas y prestaciones de servicios* entre corto y largo plazo, teniendo en cuenta si superan o no el plazo de un año a partir de la fecha de cierre del ejercicio para el vencimiento de los derechos de cobro, considerando que todo ello forma parte de su activo corriente al corresponder al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

De la misma forma, dentro del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance, las partidas de *Proveedores* y *Anticipos de clientes* están desglosadas entre largo y corto plazo.

q) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y su amortización acumulada, en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2016					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Propiedad industrial	5.599,48	0,00	0,00	0,00	5.599,48
Aplicaciones informáticas	190.725,11	0,00	5.941,95	(2.706,89)	190.960,17
Acuerdos de concesión	4.124.634,27	43.600,00	4.269,25	(68.951,69)	4.103.551,83
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	(43.600,00)	44.963,84	0,00	1.363,84
TOTAL	4.320.958,86	0,00	55.175,04	(71.658,58)	4.304.475,32
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Propiedad industrial	(4.399,74)	0,00	(81,45)	0,00	(4.481,19)
Aplicaciones informáticas	(179.559,77)	0,00	(8.128,09)	2.706,89	(184.980,97)
Acuerdos de concesión	(869.224,82)	0,00	(40.143,15)	45.170,71	(864.197,26)
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(1.053.184,33)	0,00	(48.352,69)	47.877,60	(1.053.659,42)
DETERIORO					
Propiedad industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acuerdos de concesión	(2.016.871,37)	0,00	0,00	17.889,03	(1.998.982,34)
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(2.016.871,37)	0,00	0,00	17.889,03	(1.998.982,34)
VALOR NETO CONTABLE					
Propiedad industrial	1.199,74	0,00	0,00	0,00	1.118,29
Aplicaciones informáticas	11.165,34	0,00	0,00	0,00	8.979,20
Acuerdos de concesión	1.238.538,08	0,00	0,00	0,00	1.240.372,23
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363,84
TOTAL	1.250.903,16	0,00	0,00	0,00	1.251.833,56

En 2016 se adquirió una aplicación informática destinada a la gestión de la Estación de Servicio, cuyo precio de adquisición ascendió a 2.441,25 euros, y figura en la cifra de adiciones, junto con el coste anual de renovación de licencias de otras aplicaciones.

EJERCICIO 2015					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Propiedad industrial	5.599,48	0,00	0,00	0,00	5.599,48
Aplicaciones informáticas	186.432,59	1.000,00	6.698,00	(3.405,48)	190.725,11
Acuerdos de concesión	4.118.526,17	6.108,10	0,00	0,00	4.124.634,27
Anticipo de inmovilizado intangible	1.000,00	(1.000,00)	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4.311.558,24	6.108,10	6.698,00	(3.405,48)	4.320.958,86
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Propiedad industrial	(4.318,49)	0,00	(81,25)	0,00	(4.399,74)
Aplicaciones informáticas	(176.154,88)	0,00	(6.646,46)	3.241,57	(179.559,77)
Acuerdos de concesión	(829.456,07)	(4.396,17)	(35.372,58)	0,00	(869.224,82)
TOTAL	(1.009.929,44)	(4.396,17)	(42.100,29)	3.241,57	(1.053.184,33)

CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
DETERIORO					
Propiedad industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acuerdos de concesión	(2.453.695,58)	0,00	0,00	436.824,21	(2.016.871,37)
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(2.453.695,58)	0,00	0,00	436.824,21	(2.016.871,37)
VALOR NETO CONTABLE					
Propiedad industrial	1.280,99	0,00	0,00	0,00	1.199,74
Aplicaciones informáticas	10.277,71	0,00	0,00	0,00	11.165,34
Acuerdos de concesión	835.374,52	0,00	0,00	0,00	1.238.538,08
Anticipo de inmovilizado intangible	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	847.933,22	0,00	0,00	0,00	1.250.903,16

Como consecuencia del cálculo del valor razonable de aparcamiento subterráneo Gran Teatro al cierre de ejercicio 2015 se revertió el importe de 436.824,21 euros del deterioro registrado en 2012 por importe de 831.756,81 euros, habiéndose mantenido invariable su valoración al cierre de 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, según el siguiente detalle:

CONCEPTO	31.12.2016 Euros	31.12.2015 Euros
Aplicaciones informáticas	174.337,22	168.260,11
Propiedad industrial	2.992,18	2.992,18
Acuerdos de concesión	23.406,67	55.521,54
TOTAL	200.736,07	226.773,83

Acuerdo de concesión, activo regulado

La Sociedad explota en régimen de gestión directa el aparcamiento público subterráneo Gran Teatro y el aparcamiento La Lonja (véase Nota 4a) habiendo clasificado en esta partida la inversión realizada en los mismos, conforme a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, aprobadas mediante la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre de 2010, siendo la información más relevante, al cierre del ejercicio 2016, la siguiente, cuyos importes están expresado en euros:

APARCAMIENTO	VALOR EN LIBROS	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE 31.12.2016
Gran Teatro	1.797.625,64	(536.674,08)	(394.932,60)	866.018,96
La Lonja	2.305.926,19	(327.523,18)	(1.604.049,74)	374.353,27
Total	4.103.551,83	(864.197,26)	(1.998.982,34)	1.240.372,23

Los datos más significativos relativos a las concesiones administrativas son los siguientes:

APARCAMIENTO	FECHA ENCOMIENDA DE GESTIÓN	INVERSIÓN INICIAL	ENTRADA EN FUNCIONAMIENTO	PLAZO CONCESIÓN DERECHO DE USO (AÑOS)	VENCIMIENTO DERECHO USO
Gran Teatro	27.07.1998	1.847.095,86	2000	75	2075
La Lonja	24.10.2005	3.969.597,81	2006	50	2056
Total		5.816.693,67			

Modelo aplicable

El modelo concesional aplicable a cada uno de los activos afectos es el del activo intangible, dado que el riesgo de demanda es asumido por la Sociedad y ésta no ostenta un derecho incondicional de cobro de la Administración concedente.

Inversión y actualización de tarifas

El importe total de la inversión inicial realizada en los aparcamientos ascendió a 5.816.693,67 euros mientras que su valor en libros asciende a 4.103.551,83 euros.

La recuperación de la inversión se realiza en el aparcamiento La Lonja a través de la cesión del derecho de uso de las plazas de garaje y mediante el alquiler.

Durante 2016 se ha cedido el derecho de uso de 3 plazas de garaje del aparcamiento La Lonja, dando de baja su valor en libros, por importe de 25.716,66 euros, por lo que se dispone actualmente de 269 plazas de las 484 plazas iniciales.

Respecto al aparcamiento Gran Teatro, la recuperación de la inversión se realiza mediante la repercusión a los usuarios de tarifas por la ocupación de las plazas de aparcamiento en régimen de rotación, además de por su explotación en régimen de abono mensual.

Dichas tarifas se establecen por el Ayuntamiento de Elche y se actualizan, por regla general, anualmente, en base al índice general de precios al consumo (IPC) establecido por el Instituto Nacional de Estadística.

Durante 2016 se ha procedido a la adquisición de un nuevo sistema para el control de acceso y gestión de cobros del aparcamiento Gran Teatro, por importe de 47.869,25 euros, en sustitución de los elementos existentes, al encontrarse éstos al final de su vida útil.

Dicha adquisición, junto con la cesión del uso de 3 plazas indicada anteriormente, explican la cifra de traspasos, adiciones y disminuciones en la partida de *Acuerdos de concesión* mostrada en el cuadro del ejercicio 2016 de elementos del inmovilizado intangible.

Plazo

La Sociedad amortiza la inversión tomando como referencia el plazo de duración de la concesión del derecho de uso a residentes establecido en cada uno de los pliegos de condiciones que rigen la gestión directa de la construcción y explotación de los aparcamientos, que es de 75 años en el caso del aparcamiento Gran Teatro y de 50 años en La Lonja. Al 31 de diciembre de 2016 no se ha producido ninguna modificación del plazo inicial de cesión del derecho de uso de los aparcamientos.

Al cierre del ejercicio no existe ningún activo intangible hipotecado en garantía de préstamos.

La política de PIMESA es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado intangible, entendiendo que las pólizas contratadas cubren de manera suficiente los riesgos a los que la Sociedad está sometida.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, y en sus amortizaciones acumuladas, en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2016					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASO	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Solares construidos uso propio	508.434,37	0,00	0,00	0,00	508.434,37
Construcciones uso propio	1.035.476,67	0,00	0,00	0,00	1.035.476,67
Instalaciones técnicas	1.021.109,46	9.318,15	0,00	0,00	1.030.427,61
Maquinaria y utillaje	606.584,15	0,00	900,00	(2.188,38)	605.295,77
Otras instalaciones	1.544.735,52	0,00	4.730,40	(5.400,09)	1.544.065,83
Mobiliario	178.673,22	0,00	454,58	(484,87)	178.642,93
Equipos proceso información	155.376,84	0,00	11.309,29	(5.870,77)	160.815,36
Elementos de transporte	635.304,10	0,00	4.651,40	0,00	639.955,50
Otro inmovilizado material	160.730,04	0,00	4.527,00	(17.895,85)	147.361,19
Instalaciones técnicas en montaje	7.869,66	(9.318,15)	1.448,49	0,00	0,00
TOTAL	5.854.294,03	0,00	28.021,16	(31.839,96)	5.850.475,23
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Construcciones uso propio	(195.577,36)	0,00	(20.766,24)	0,00	(216.343,60)
Instalaciones técnicas	(257.374,06)	0,00	(77.055,98)	0,00	(334.430,04)
Maquinaria y utillaje	(601.744,99)	0,00	(1.767,21)	2.149,52	(601.362,68)
Otras instalaciones	(1.470.056,35)	0,00	(26.047,67)	4.847,97	(1.491.256,05)
Mobiliario	(166.017,91)	0,00	(6.081,85)	442,96	(171.656,80)
Equipos proceso información	(128.309,51)	0,00	(10.045,06)	5.870,77	(132.483,80)
Elementos de transporte	(610.978,67)	0,00	(6.814,60)	0,00	(617.793,27)
Otro inmovilizado material	(132.821,09)	0,00	(8.045,77)	17.219,91	(123.646,95)
TOTAL	(3.562.879,94)	0,00	(156.624,38)	30.531,13	(3.688.973,19)
VALOR NETO CONTABLE					
Solares construidos uso propio	508.434,37				508.434,37
Construcciones uso propio	839.899,31				819.133,07
Instalaciones técnicas	763.735,40				695.997,57
Maquinaria y utillaje	4.839,16				3.933,09
Otras instalaciones	74.679,17				52.809,78
Mobiliario	12.655,31				6.986,13
Equipos proceso información	27.067,33				28.331,56
Elementos de transporte	24.325,43				22.162,23
Otro inmovilizado material	27.908,95				23.714,24
Instalaciones técnicas en montaje	7.869,66				0,00
TOTAL	2.291.414,09				2.161.502,04

Las adiciones al inmovilizado realizadas durante 2016 recogen principalmente la adquisición de un vehículo eléctrico y la renovación de varios equipos informáticos.

EJERCICIO 2015					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASO	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Solares construidos uso propio	508.434,37	0,00	0,00	0,00	508.434,37
Construcciones uso propio	1.035.476,67	0,00	0,00	0,00	1.035.476,67
Instalaciones técnicas	822.905,26	194.297,58	3.906,62	0,00	1.021.109,46
Maquinaria y utillaje	607.406,68	(747,15)	456,09	(531,47)	606.584,15
Otras instalaciones	1.551.588,07	(964,53)	1.200,00	(7.088,02)	1.544.735,52
Mobiliario	185.263,34	(5.739,48)	420,00	(1.270,64)	178.673,22
Equipos proceso información	139.523,33	6.487,14	18.759,94	(9.393,57)	155.376,84
Elementos de transporte	620.713,60	6.650,00	7.940,50	0,00	635.304,10
Otro inmovilizado material	159.916,31	(4.018,51)	6.631,66	(1.799,42)	160.730,04
Instalaciones técnicas en montaje	50.616,44	(194.297,58)	151.550,80	0,00	7.869,66
Anticipos inmovilizaciones materiales	0,00	(7.775,57)	7.775,57	0,00	0,00
TOTAL	5.681.844,07	(6.108,10)	198.641,18	(20.083,12)	5.854.294,03

CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASO	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Construcciones uso propio	(174.867,85)	0,00	(20.709,51)	0,00	(195.577,36)
Instalaciones técnicas	(192.825,63)	0,00	(64.548,43)	0,00	(257.374,06)
Maquinaria y utillaje	(597.872,93)	1.057,30	(5.241,43)	312,07	(601.744,99)
Otras instalaciones	(1.430.793,39)	4.422,13	(50.773,11)	7.088,02	(1.470.056,35)
Mobiliario	(160.578,93)	3.564,17	(9.950,50)	947,35	(166.017,91)
Equipos proceso información	(121.541,24)	(3.707,01)	(11.950,87)	8.889,61	(128.309,51)
Elementos de transporte	(603.103,45)	(2.395,02)	(5.480,20)	0,00	(610.978,67)
Otro inmovilizado material	(127.618,58)	1.454,60	(8.407,81)	1.750,70	(132.821,09)
TOTAL	(3.409.202,00)	4.396,17	(177.061,86)	18.987,75	(3.562.879,94)
VALOR NETO CONTABLE					
Solares construidos uso propio	508.434,37				508.434,37
Construcciones uso propio	860.608,82				839.899,31
Instalaciones técnicas	630.079,63				763.735,40
Maquinaria y utillaje	9.533,75				4.839,16
Otras instalaciones	120.794,68				74.679,17
Mobiliario	24.684,41				12.655,31
Equipos proceso información	17.982,09				27.067,33
Elementos de transporte	17.610,15				24.325,43
Otro inmovilizado material	32.297,73				27.908,95
Instalaciones técnicas en montaje	50.616,44				7.869,66
TOTAL	2.272.642,07				2.291.414,09

La Sociedad explota la Estación de Autobuses de Elche por encargo del Ayuntamiento de Elche, titular de la concesión otorgada por la Conselleria de Transportes y Turismo mediante Decreto de 29 de diciembre de 1982, por plazo de 75 años, finalizado el cual la Sociedad cesará en el aprovechamiento de los bienes de dominio público utilizados poniéndolos a disposición de la Administración en perfecto estado de conservación, junto con las instalaciones complementarias y medios necesarios para la explotación de la misma ejecutados por el concesionario, de acuerdo con las condiciones que regulan la concesión. Dado que la inversión en la infraestructura de la Estación de Autobuses fue financiada por la Administración, la Sociedad revertirá a la finalización del período de la gestión del servicio la totalidad de las instalaciones y elementos adquiridos para su explotación en buen estado de conservación y funcionamiento.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, el importe de adquisición de los bienes afectos a reversión ascendía a 1.190.768,34 euros y 1.179.281,05 euros, respectivamente y su amortización acumulada a 1.034.523,16 euros y 1.011.465,90 euros, respectivamente, siendo para todos ellos el plazo de amortización inferior a la fecha de vencimiento de la concesión.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, según el siguiente detalle:

CONCEPTO	31.12.2016 Euros	31.12.2015 Euros
Maquinaria y utillaje	593.194,82	589.573,85
Otras instalaciones	1.388.214,11	1.197.771,43
Mobiliario	160.654,72	80.187,99
Equipos proceso información	111.932,82	114.664,32
Elementos de transporte	575.038,84	575.038,84
Otro inmovilizado material	74.764,55	78.365,17
TOTAL	2.903.799,86	2.635.601,60

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiendo que las pólizas contratadas cubren de manera suficiente los riesgos a los que la Sociedad está sometida.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponden a locales, oficinas, viviendas protegidas y plazas de garaje que se encuentran en explotación en régimen de alquiler o de alquiler con opción de compra, en espera de su posible venta o cesión del derecho de uso.

El detalle y movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y en sus amortizaciones acumuladas, expresado en euros, figura en los cuadros siguientes:

EJERCICIO 2016					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	TRASPASOS A EXISTENCIAS	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Locales comerciales	3.668.255,51	118.378,71	0,00	(59.400,38)	3.727.233,84
Plazas de garaje	1.915.781,40	301.479,79	0,00	(216.839,26)	2.000.421,93
Viviendas protegidas	3.091.745,04	271.124,54	0,00	(362.930,07)	2.999.939,51
TOTAL	8.675.781,95	690.983,04	0,00	(639.169,71)	8.727.595,28
AMORTIZ. ACUMULADA					
Locales comerciales	(157.568,29)	0,00	(85.521,78)	1.822,64	(241.267,43)
Plazas de garaje	(164.416,50)	0,00	(22.381,62)	8.599,95	(178.198,17)
Viviendas protegidas	(80.794,69)	0,00	(52.891,88)	9.466,77	(124.219,80)
TOTAL	(402.779,48)	0,00	(160.795,28)	19.889,36	(543.685,40)
DETERIORO					
Locales comerciales	(3.821,85)	0,00	0,00	0,00	(3.821,85)
Plazas de garaje	(615.446,18)	(54.435,08)	(22.515,90)	42.072,53	(650.324,63)
Viviendas protegidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(619.268,03)	(54.435,08)	(22.515,90)	42.072,53	(654.146,48)
VALOR NETO CONTABLE					
Locales comerciales	3.506.865,37				3.482.144,56
Plazas de garaje	1.135.918,72				1.171.899,13
Viviendas protegidas	3.010.950,35				2.875.719,71
TOTAL	7.653.734,44				7.529.763,40

Al cierre de 2016 se ha registrado un deterioro por importe de 22.515,90 euros en la valoración de las plazas de garaje de la mayoría de las promociones de vivienda.

EJERCICIO 2015					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	TRASPASOS A EXISTENCIAS	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Locales comerciales	3.523.185,50	192.193,85	280.125,00	(327.248,84)	3.668.255,51
Plazas de garaje	1.736.134,80	353.280,74	0,00	(173.634,14)	1.915.781,40
Viviendas protegidas	2.816.052,32	1.024.958,97	0,00	(749.266,25)	3.091.745,04
TOTAL	8.075.372,62	1.570.433,56	280.125,00	(1.250.149,23)	8.675.781,95
AMORTIZ. ACUMULADA					
Locales comerciales	(88.739,90)	0,00	(87.568,32)	18.739,93	(157.568,29)
Plazas de garaje	(148.245,79)	0,00	(20.607,05)	4.436,34	(164.416,50)
Viviendas protegidas	(49.466,77)	0,00	(50.726,46)	19.398,54	(80.794,69)
TOTAL	(286.452,46)	0,00	(158.901,83)	42.574,81	(402.779,48)
DETERIORO					
Locales comerciales	(3.821,85)	0,00	0,00	0,00	(3.821,85)
Plazas de garaje	(570.578,12)	(57.529,14)	0,00	12.661,08	(615.446,18)
Viviendas protegidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(574.399,97)	(57.529,14)	0,00	12.661,08	(619.268,03)
VALOR NETO CONTABLE					
Locales comerciales	3.430.623,75				3.506.865,37
Plazas de garaje	1.017.310,89				1.135.918,72
Viviendas protegidas	2.766.585,55				3.010.950,35
TOTAL	7.214.520,19				7.653.734,44

Los traspasos entre inversiones inmobiliarias y existencias habidos durante los ejercicios 2016 y 2015 se corresponden fundamentalmente con los arrendamientos efectuados durante dichos ejercicios, o del cese de los mismos (véase Nota 16).

De acuerdo con el criterio establecido en la Consulta nº 5 del ICAC (BOICAC 78/2009), que regula el registro contable de los arrendamientos con opción de compra en una promotora, cuando el arrendador ejercite dicha opción, momento en que se considera que se transmiten los riesgos y beneficios de la operación, ésta se considerará de tráfico comercial, debiendo registrarse la correspondiente venta de existencias. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha procedido en estos casos a realizar el traspaso de los inmuebles transmitidos, de inversiones inmobiliarias a existencias, de forma que dichas operaciones se hallan incluidas en la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad han ascendido durante los ejercicios 2016 y 2015 a 467.162,86 euros y a 468.494,39 euros, respectivamente (véase Nota 16) mientras que los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han supuesto 79.258,31 euros y 72.177,52 euros, análoga y respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no existía ningún tipo de restricción para la realización de las inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, no existiendo obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Al 31 de diciembre de 2016, no existe ningún elemento clasificado en inversiones inmobiliarias totalmente amortizado.

Los posibles riesgos a que están sujetos estos elementos están cubiertos por pólizas de seguro.

8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios de viviendas protegidas, locales comerciales y plazas de garaje las siguientes rentas mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos por elementos comunes, impuestos, ni incrementos futuros por actualizaciones de las rentas pactadas.

En el siguiente cuadro se muestran, expresadas en euros, las rentas a percibir por la Sociedad clasificadas según la fecha de vencimiento de los contratos suscritos, sin considerar prórrogas, contemplándose en el caso de plazas de garaje no vinculadas las rentas de un periodo anual:

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS RENTAS MÍNIMAS SEGÚN CONTRATOS	VALOR NOMINAL 2016	VALOR NOMINAL 2015
Menos de un año	528.451,10	507.789,75
Entre uno y cinco años	1.030.533,88	1.147.150,63
Más de cinco años	574.194,27	633.170,92
TOTAL	2.133.179,25	2.288.111,30

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingreso en el ejercicio 2016.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2016 son los correspondientes a los locales del Centro de Negocios "Bulevar Parque", cuyas rentas han ascendido a 256.508,60 euros y 268.524,57 euros durante los ejercicios 2016 y 2015, y los de viviendas protegidas que han ascendido en dichos ejercicios a 154.049,59 euros y 147.795,83 euros, respectivamente.

9. ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 de las inversiones financieras tanto a corto como a largo plazo del balance adjunto es el siguiente:

CONCEPTO	2016 Euros	2015 Euros
Imposiciones a largo plazo	2.500.00,00	0,00
Fianzas a largo plazo	60.770,18	60.323,21
TOTAL A LARGO PLAZO	2.560.770,18	60.323,21
Imposiciones a plazo	7.870.000,00	6.795.000,00
Intereses a cobrar no vencidos	9.846,37	12.026,43
Depósitos y fianzas corto plazo	17.936,73	13.331,93
TOTAL A CORTO PLAZO	7.897.783,10	6.820.358,36

La Sociedad ha rentabilizado sus excedentes de tesorería mediante la contratación de imposiciones a plazo fijo. La tasa de rentabilidad media anual obtenida durante el ejercicio 2016 y 2015 ha sido del 0,31% y del 0,83%, respectivamente.

Las "Inversiones financieras a largo plazo" de los balances adjuntos a 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluyen la participación que mantiene la Sociedad en el capital del Elche C.F., S.A.D. por valor de 44.450,61 euros, estando totalmente deterioradas al cierre de ambos ejercicios.

10. EXISTENCIAS

Los siguientes cuadros, expresados en euros, muestran la composición de las existencias al cierre de los ejercicios 2016 y 2015:

EJERCICIO 2016	EXISTENCIAS INICIALES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
COSTE					
Comerciales:carburante, tienda y cafetería	85.512,08	3.871.286,61	(3.878.767,33)	0,00	78.031,36
Comerciales:solares sin transformación	12.232.797,70	142.390,95	(2.855.145,68)	0,00	9.520.042,97
Terrenos y solares	2.040.679,78	913.754,88	0,00	0,00	2.954.434,66
Obra en curso de ciclo largo	480.281,21	183.836,10	(930,00)	0,00	663.187,31
Obra en curso de ciclo corto	11.377.246,48	1.833.584,52	(747.675,52)	0,00	12.463.155,48
Solares urbanizados y edificios construidos	3.936.313,83	0,00	(360.351,97)	(71.702,69)	3.504.259,17
TOTAL	30.152.831,08	6.944.853,06	(7.842.870,50)	(71.702,69)	29.183.110,95
DETERIORO					
Comerciales:carburante, tienda y cafetería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comerciales:solares sin transformación	(363.857,16)	(225.690,60)	0,00	0,00	(589.547,76)
Terrenos y solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo corto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solares urbanizados y edificios construidos	(306.904,07)	(132.158,28)	0,00	12.362,55	(426.699,80)
TOTAL	(670.761,23)	(357.848,88)	0,00	12.362,55	(1.016.247,56)
VALOR NETO CONTABLE					
Comerciales:carburante, tienda y cafetería	85.512,08				78.031,36
Comerciales:solares sin transformación	11.868.940,54				8.930.495,21
Terrenos y solares	2.040.679,78				2.954.434,66
Obra en curso de ciclo largo	480.281,21				663.187,31
Obra en curso de ciclo corto	11.377.246,48				12.463.155,48
Solares urbanizados y edificios construidos	3.629.409,76				3.077.559,37
TOTAL	29.482.069,85				28.166.863,39

EJERCICIO 2015	EXISTENCIAS INICIALES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
COSTE					
Comerciales:carburante, tienda y cafetería	84.705,60	4.337.304,71	(4.336.498,23)	0,00	85.512,08
Comerciales:solares sin transformación	5.168.914,19	9.302,51	(167.222,53)	7.221.803,53	12.232.797,70
Terrenos y solares	9.251.127,22	11.356,09	0,00	(7.221.803,53)	2.040.679,78
Obra en curso de ciclo largo	561.612,59	1.826.089,34	(113.214,38)	(1.794.206,34)	480.281,21
Obra en curso de ciclo corto	9.660.715,03	11.098,76	(88.773,65)	1.794.206,34	11.377.246,48
Solares urbanizados y edificios construidos	5.052.839,57	3.173,31	(756.839,91)	(362.859,14)	3.936.313,83
TOTAL	29.779.914,20	6.198.324,72	(5.462.548,70)	(362.859,14)	30.152.831,08
DETERIORO					
Comerciales:carburante, tienda y cafetería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comerciales:solares sin transformación	(72.472,94)	(316.467,60)	25.083,38	0,00	(363.857,16)
Terrenos y solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo corto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solares urbanizados y edificios construidos	(335.023,41)	(16.748,72)	0,00	44.868,06	(306.904,07)
TOTAL	(407.496,35)	(333.216,32)	25.083,38	44.868,06	(670.761,23)
VALOR NETO CONTABLE					
Comerciales:carburante, tienda y cafetería	84.705,60				85.512,08
Comerciales:solares sin transformación	5.096.441,25				11.868.940,54
Terrenos y solares	9.251.127,22				2.040.679,78
Obra en curso de ciclo largo	561.612,59				480.281,21
Obra en curso de ciclo corto	9.660.715,03				11.377.246,48
Solares urbanizados y edificios construidos	4.717.816,16				3.629.409,76
TOTAL	29.372.417,85				29.482.069,85

Comerciales

A cierre del ejercicio 2016, las existencias comerciales recogen, por una parte, el carburante de la Estación de Servicio y de los productos de tienda y restauración, cuyo valor final asciende según inventarios realizados a 78.031,16 euros, correspondiéndose los aumentos y disminuciones registrados en esta partida con la variación de estas existencias.

Además, se incluyen dentro de las existencias comerciales los solares industriales y residenciales que se adquirieron para su venta sin transformación. Durante 2016 se ha efectuado la venta de un solar para uso residencial, figurando su coste de adquisición entre las disminuciones, junto con la minoración del coste de otro solar residencial en 1.274,39 euros una vez ajustadas las cargas urbanísticas que lo gravan. Además, se ha adquirido una parcela para uso industrial, cuyo importe figura en la columna de adiciones.

A cierre del ejercicio 2016 se ha dotado un deterioro reversible en la valoración de algunos de los solares para uso residencial por importe de 225.690,60 euros.

Terrenos y solares

La cifra de adiciones recoge la adquisición efectuada por la Sociedad en 2016 de terrenos no urbanizables destinados a la ampliación de la actuación Elche Parque Empresarial, habiéndose iniciado en dicho ejercicio la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual del Plan General.

Obra en curso de ciclo largo

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado en esta partida el importe de 183.836,10 euros por los honorarios devengados en la redacción de los proyectos de edificación de viviendas en las parcelas nº 2, nº 4 y nº 5 del Plan de Reforma Interior Modificativo del Barrio San Antón (PRIM) de Barrio San Antón, en cumplimiento del encargo de gestión del

desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana de dicho ámbito, en el que se ha programado la renovación de 308 viviendas.

Además, durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado en esta partida el precio de adquisición de determinados proyectos destinados a tramitar la Modificación Puntual del Plan General "Ampliación Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40", por importe de 21.000,00 euros.

Obra en curso de ciclo corto

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha registrado en esta partida el importe de 1.675.353,92 euros correspondientes a las inversiones efectuadas en el edificio en construcción de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje sobre la parcela nº 1 del PRIM del Barrio San Antón, cuyas obras dieron comienzo en febrero de 2015, encontrándose totalmente certificado su importe al cierre del ejercicio, estando pendiente la ejecución de las obras de infraestructura eléctrica necesarias para dotar de suministro al edificio.

Además, figura en esta partida la inversión de 151.271,48 euros realizada en la construcción de 200 nichos en la Manzana C del Cementerio Nuevo Municipal, en cumplimiento de la Encomienda de Gestión realizada por el Ayuntamiento.

El importe de las disminuciones recoge el coste de la venta de dos parcelas de Elche Parque Empresarial, por importe de 619.850,68 euros, así como 127.824,84 euros derivados de las entregas al Ayuntamiento de los nichos construidos en la Manzana C del Cementerio Nuevo Municipal.

Producto terminado

Las disminuciones recogen las ventas de inmuebles realizadas durante el ejercicio de tres viviendas protegidas con plaza de garaje vinculada, por importe de 290.200,65 euros. Además, recogen la cantidad de 70.151,32 euros, derivados de las entregas al Ayuntamiento de los nichos construidos en la Manzana B del Cementerio Nuevo Municipal, en cumplimiento de la Encomienda de Gestión realizada por el Ayuntamiento.

Los traspasos que se muestran en el cuadro corresponden a reclasificaciones con el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", como consecuencia de los arrendamientos efectuados durante dichos ejercicios, o del cese de los mismos (véase Nota 16).

Por otra parte, se ha llevado a cabo una corrección valorativa por deterioro en las existencias de locales comerciales y plazas de garaje de algunas de las promociones de vivienda, por importe de 132.158,28 euros con objeto de adecuar el importe de los mismos a su valor razonable.

No se han activado gastos financieros ni en el ejercicio 2016 ni en 2015.

El detalle según la naturaleza de los distintos elementos que componen las existencias finales al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

EXISTENCIAS	2016 Euros	2015 Euros
Productos inmobiliarios	28.088.832,03	29.396.557,77
Edificaciones (viviendas, locales y plazas de garaje)	3.034.166,34	3.515.865,41
Edificaciones (nichos)	66.839,67	113.544,35
Solares	8.930.495,21	11.868.940,54
Solares (cuenta de liquidación definitiva pendiente)	8.970.148,58	9.583.040,14
Edificaciones en curso	3.601.183,36	1.794.206,34
Terrenos	2.954.434,66	2.040.679,78
Gastos de actuaciones en proyecto	531.564,21	480.281,21
Productos movilidad urbana	78.031,36	85.512,08
Carburante	62.027,63	69.836,47
Productos de tienda y restauración	16.003,73	15.675,61
TOTAL	28.166.863,39	29.482.069,85

Los posibles riesgos a que están sujetos las edificaciones están cubiertos por pólizas de seguro.

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los saldos de clientes del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del activo corriente del balance adjunto, durante los ejercicios 2016 y 2015, en función del tipo de actividad, se muestran en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	2016 Euros	2015 Euros
CLIENTES A LARGO PLAZO	326.452,47	685.390,49
Clientes actividad inmobiliaria y urbanización	326.452,47	685.390,49
Clientes a crédito	11.226,38	22.580,00
Clientes efectos comerciales a cobrar	315.226,09	662.810,49
CLIENTES A CORTO PLAZO	959.309,01	1.022.594,80
Clientes actividad inmobiliaria y urbanización	877.043,24	948.234,85
Clientes a crédito	58.320,13	54.337,54
Clientes efectos comerciales a cobrar	348.697,56	423.871,76
Clientes facturas pendientes de emitir	470.025,55	470.025,55
Clientes movilidad urbana	82.265,77	74.359,95
Clientes a crédito	73.759,56	66.353,36
Clientes efectos comerciales a cobrar	0,00	653,63
Clientes gestión de cobro	434,16	0,00
Clientes facturas pendientes de emitir	8.072,05	7.352,96
Clientes de dudoso cobro	47.000,00	116.161,53
Provisiones por insolvencias de tráfico	(47.000,00)	(116.161,53)
TOTAL CLIENTES	1.285.761,48	1.707.985,29

En 2016 se ha dado de baja el importe de 54.063,22 euros adeudado por un cliente, registrado en clientes de dudoso cobro, así como su correspondiente provisión, ante la imposibilidad de proceder a su recuperación.

12. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

PAGO A PROVEEDORES	2016	2015
Periodo medio de pago a proveedores	34,01 días	32,82 días
Ratio de operaciones pagadas	34,86 días	34,73 días
Ratio de operaciones pendientes de pago	19,78 días	22,96 días
Total pagos realizados	9.089.195,23 euros	6.807.267,44 euros
Total pagos pendientes	540.916,08 euros	1.320.132,72 euros

Conforme a la Resolución de ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios.

Tienen condición de proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en la citada Resolución, los acreedores comerciales por deudas por suministros de bienes y prestación de servicios, registrados y reconocidos en los capítulos "Proveedores", "Proveedores, empresas del grupo y asociadas" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o prestación de servicios a cargo del proveedor y el pago efectivo de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días, pudiendo ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales. Los aplazamientos de pago de productos de alimentación frescos y de los perecederos no excederán en ningún caso de 30 días.

En la obtención y cómputo de los datos anteriormente expuestos, han quedado excluidas las obligaciones de pago que hayan sido objeto de retención consecuencia de constitución de garantías de terminación o acabado de obras de edificación, embargos, mandamientos de ejecución, procedimientos administrativos de compensación o actos análogos dictados por órganos judiciales o administrativos.

Deudas con entidades de crédito

El importe adeudado por la Sociedad a las entidades de crédito, cuyo vencimiento se producirá en el año 2017, se muestra en el siguiente cuadro:

DEUDA CON ENTIDADES DE CRÉDITO	2017 Euros	TOTAL Euros
Préstamos	62.150,28	62.150,28
TOTAL	62.150,28	62.150,28

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Los principales riesgos financieros que podrían tener un impacto en la Sociedad son:

Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería e inversiones financieras en distintas entidades. Adicionalmente hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de créditos con terceros.

Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Riesgo de mercado: Tanto la tesorería como el préstamo concertado por la Sociedad se encuentran referenciados en todo momento a Euribor con la aplicación de un diferencial de mercado, por lo que están expuestos a las variaciones del tipo de interés.

13. FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 26.401.790,10 euros representado por 285 acciones con un valor nominal de 92.637,86 euros cada una, estando totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con los Estatutos de la Sociedad, el Ayuntamiento, que es el propietario único del capital de la empresa, no podrá transferirlo a otras finalidades salvo en los supuestos regulados en los artículos 95 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Reserva legal

La Reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que en todo caso una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras reservas y distribución de dividendos

La Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el día 25 de abril de 2016 acordó aplicar los resultados obtenidos por la Sociedad en el ejercicio 2015, distribuyendo una parte como dividendo al Ayuntamiento por importe de 12.388,67 euros, que ha sido totalmente desembolsado.

Subvenciones

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del patrimonio neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

SUBVENCIONES	2016 Euros	2015 Euros
Saldo al inicio del ejercicio	946.563,46	184.223,97
Reconocidas en el ejercicio	0,00	1.043.349,35
Traspasadas a resultados del ejercicio	(27.975,72)	(28.017,47)
Efecto impositivo	6.993,96	(252.992,39)
Ajuste efecto impositivo por modificación tipos Impuesto Sociedades	0,00	0,00
Reclasificación de subvención a anticipo clientes	(782.512,03)	0,00
Saldo al final del ejercicio	143.069,67	946.563,46

Durante el ejercicio 2016 se ha reclasificado a la partida de *Anticipos de clientes a corto plazo* el importe de 1.043.349,35 euros, junto con su correspondiente efecto impositivo, de la subvención registrada en 2015 por los costes incurridos en la actuación de Edificación del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio San Antón de Elche, como consecuencia de que, según detalla el Convenio que regula la anualidad de 2016, PIMESA es beneficiario directo de una parte de la subvención por concepto de Edificación (la destinada a cubrir los gastos de tramitación administrativa), mientras que resulta perceptor del resto de la misma, en su condición de Ente Gestor, destinada a financiar los demás gastos de Edificación, siendo los beneficiarios últimos de ésta los adquirentes de las viviendas de nueva construcción. (véase Nota 16).

Las subvenciones registradas al cierre del ejercicio 2016 se corresponden con las concedidas en ejercicios anteriores por la Agencia Valenciana de la Energía, que se destinaron a la adquisición de distintos elementos de inmovilizado relacionados con el aprovechamiento de las nuevas energías y la minimización de impactos medioambientales.

14. GARANTÍAS RECIBIDAS

Las fianzas y avales en poder de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2016 y 2015 ascienden a 623.740,83 euros y a 750.865,99 euros, respectivamente. Las que han sido depositadas en efectivo figuran en el pasivo del balance adjunto y el resto se ha materializado en avales bancarios o certificados de seguros de caución y, por tanto, no figuran incluidas en el mismo. El detalle de las mismas se presenta a continuación:

GARANTÍAS RECIBIDAS	2016 Euros	2015 Euros
No incluidas en el pasivo del balance	468.786,13	613.025,81
Proveedores de ejecución de obras	448.218,12	580.066,73
Proveedores de servicios	20.568,01	32.959,08
Cientes por ventas con pago aplazado	0,00	0,00
Incluidas en el pasivo del balance	154.954,70	137.840,18
Proveedores de ejecución de obras	1.926,34	0,00
Proveedores de servicios	19.214,40	27.355,67
Cientes por ventas pendientes de formalizar	18.170,00	3.500,00
Cientes por arrendamientos	115.643,96	106.984,51
TOTAL	623.740,83	750.865,99

Del importe de 154.954,70 euros por garantías incluidas en el pasivo del balance adjunto del ejercicio 2016, 55.362,24 euros corresponden a fianzas a corto plazo mientras que el resto, 99.592,46 euros, son a largo plazo y figuran en la partida *Otros pasivos financieros* dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" (34.336,58 euros y 103.503,60 euros respectivamente al cierre del ejercicio anterior).

15. GARANTÍAS CONSTITUIDAS

La composición de las fianzas depositadas frente a terceros a cierre de los ejercicios 2016 y 2015, se detalla en el cuadro que se muestra a continuación.

Las fianzas constituidas figuran en las respectivas partidas de *Otros activos financieros* dentro de los epígrafes "Inversiones financieras a corto o largo plazo", según el caso, de los balances adjuntos.

DEPÓSITOS Y FIANZAS CONSTITUIDOS	2016 Euros	2015 Euros
No incluidas en el activo del balance	1.500,00	6.500,00
Fianzas constituidas	1.500,00	6.500,00
Incluidas en el activo del balance	78.706,91	73.655,14
Fianzas constituidas a largo plazo	60.770,18	60.323,21
Arrendamiento de fincas urbanas	60.570,18	60.123,21
Fianzas constituidas por servicios diversos	200,00	200,00
Fianzas constituidas a corto plazo	17.936,73	13.331,93
Arrendamiento de fincas urbanas	17.936,73	13.331,93
TOTAL	80.206,91	80.155,14

16. INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2016 y 2015 figura en el siguiente cuadro, en el que se detallan las principales actividades realizadas por la Sociedad:

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2016 Euros	2015 Euros
VENTA DE MERCADERÍAS	4.566.719,96	5.029.604,13
Estación de Servicio: carburantes, tienda y otros	4.330.502,52	4.795.396,92
Estación Autobuses y restauración	207.956,16	197.137,79
Gestión de residuos del Depósito Municipal de Vehículos	28.261,28	37.069,42
VENTA DE SUELO Y EDIFICACIONES	4.881.260,35	1.056.214,77
Solares uso residencial	3.205.000,00	155.000,00
Solares uso industrial	1.086.840,00	0,00
Venta de nichos	225.523,69	211.298,23
Venta de obras de excavación arqueológicas Plaza de la Fruta	0,00	230.516,07
Locales y plazas de garaje	0,00	97.408,45
Viviendas y plazas de garaje vinculadas	363.896,66	361.992,02
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	343.091,40	356.064,52
Urbanización de suelo industrial	1.212,61	22.740,71
Guarda y custodia de vehículos aparcamiento Gran Teatro	229.525,77	218.566,49
Estación de Autobuses y restauración	97.935,95	90.987,10
Gestión de depósito de tránsito de vehículos judiciales	1.861,00	7.270,22
Otros servicios	12.556,07	16.500,00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	535.914,88	536.723,40
Locales y oficinas con plaza de garaje vinculada	285.046,75	297.114,30
Viviendas protegidas con plaza de garaje vinculada	154.049,59	147.795,83
Derechos de opción de compra viviendas protegidas	5.454,54	19.999,98
Plazas de garaje no vinculadas	91.364,00	71.813,29
VENTA DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA	38.660,75	45.624,35
SUBTOTAL	10.365.647,34	7.024.231,17
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	20.064,68	81.548,48
Contrapartida gastos repercutibles a propietarios de urbanización suelo industrial	20.064,68	81.548,48
TOTAL	10.385.712,02	7.105.779,65

La venta de carburante y productos complementarios de la Estación de Servicio junto con las ventas de la cafetería y otros productos en la Estación de Autobuses, así como los importes obtenidos por la gestión de la eliminación de vehículos declarados residuos sólidos han alcanzado en 2016 el importe de 4.566.719,96 euros (5.029.604,13 euros en 2015).

Por lo que respecta al área inmobiliaria, el importe de las ventas ha ascendido en 2016 a 4.881.260,35 euros, que se corresponden con la entrega de una parcela de suelo residencial, dos parcelas de uso industrial, tres viviendas con plaza de garaje vinculada, así como de nichos del Cementerio Nuevo Municipal de Elche.

La cantidad de 20.064,68 euros (81.548,48 euros en 2015) que se muestra al final del cuadro recoge la contrapartida de los gastos de urbanización previamente registrados en sus correspondientes cuentas contables, repercutibles los propietarios de parcelas urbanizadas por PIMESA, que se muestran separadamente al no constituir ingresos propios de la Sociedad.

La cifra de prestación de servicios en el ejercicio 2016 que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 363.156,08 euros (437.613,00 euros en 2015), recoge la cantidad citada en el párrafo anterior junto con los 343.091,40 euros detallados en el cuadro, (356.064,52 euros en 2015).

La totalidad de los conceptos incluidos en el importe neto de la cifra de negocios se ha materializado en España.

Variación de existencias

En el cuadro siguiente se muestra la composición del saldo de las referidas partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2016 y 2015:

VARIACIÓN EXISTENCIAS	2016 Euros	2015 Euros
VARIACIÓN EXISTENCIAS PRODUCTO TERMINADO Y EN CURSO	704.602,16	501.925,61
Variación existencias producto en curso ciclo largo	182.906,10	(81.331,38)
Variación existencias producto en curso ciclo corto	1.085.909,00	1.716.531,45
Variación existencias producto terminado	(432.054,66)	(1.116.525,74)
Deterioro reversible de productos terminados	(132.158,28)	(16.748,72)
APROVISIONAMIENTOS	(9.047.173,83)	(6.514.382,78)
Consumo de mercaderías	(6.672.464,62)	2.773.511,88
Compras de mercaderías	(3.952.229,17)	(4.291.178,11)
Variación de existencias de mercaderías	(2.720.235,45)	7.064.689,99
Consumo de materias primas	(60.174,00)	(7.277.232,64)
Compras de materias primas	(973.928,88)	(66.785,20)
Variación de existencias de materia primas	913.754,88	(7.210.447,44)
Variación de existencias de otros aprovisionamientos	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	(2.088.844,61)	(1.719.277,80)
Costes activados obras en curso	(2.025.861,19)	(1.636.675,32)
Costes no activados	(42.493,10)	(6.271,13)
Cargas urbanísticas imputables a propietarios	(20.490,32)	(76.331,35)
DETERIOROS	(225.690,60)	(291.384,22)
Deterioro reversible mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(225.690,60)	(291.384,22)
TRANSFERENCIA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A EXISTENCIAS	(619.280,35)	(1.207.574,42)
EXISTENCIAS INCORPORADAS A INVERSIONES INMOBILIARIAS	690.983,04	1.570.433,56

En el cuadro de variación de existencias se recogen los traspasos con el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" motivados por los contratos de arrendamiento formalizados durante el ejercicio, o por la resolución de los mismos, relativos a viviendas, locales y plazas de garaje de las promociones de viviendas protegidas y del Centro de Negocios "Bulevar Parque".

El saldo registrado en la partida *Trabajos realizados por otras empresas* de la cuenta de pérdidas y ganancias que se muestra en el cuadro anterior recoge, en los ejercicios 2016 y 2015, además de los costes activados en existencias, los no activados y los que se repercuten a terceros, así como las cargas de urbanización imputables a propietarios, todo ello materializado en España.

Variación de las provisiones por terminación de obras

La Sociedad dota una provisión para terminación de obras por las entregas de existencias realizadas en cada ejercicio, por importe de los gastos estimados para su terminación. Este importe se ajusta al cierre de cada ejercicio en función del grado de avance y de la mejor estimación de los costes futuros.

VARIACIÓN PROVISIÓN TERMINACIÓN OBRAS	2016 Euros	2015 Euros
Urbanización Sector E-40 UE2, "Elche Parque Empresarial", dotación	(11.031,88)	0,00
Urbanización Sector E-40 UE2, "Elche Parque Empresarial", aplicación	21.880,11	70.875,35
Obras de excavación arqueológica en la Plaza de la Fruta, dotación	0,00	(8.284,02)
Obras de construcción de nichos en Cementerio Nuevo Municipal Manzana C	(189,28)	0,00
TOTAL	10.658,95	62.591,33

Al cierre de 2016 el importe de la provisión correspondiente a la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 asciende a 249.095,89 euros registrada en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación adjunto, incluye fundamentalmente los posibles costes para la Sociedad derivados, en su caso, de los recursos contencioso-administrativos interpuestos por propietarios de parcelas contra el acuerdo de aprobación de la Reparcelación adoptado por el Ayuntamiento de Elche en enero de 2008, en relación con la valoración de las indemnizaciones recibidas por elementos incompatibles con la actuación.

Otros ingresos de explotación

OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2016 Euros	2015 Euros
Subvenciones de explotación	2.080.344,42	2.051.373,86
Servicio Municipal de Grúa	985.139,98	975.470,55
Servicio Municipal de ORA	498.643,37	488.999,66
Servicio Municipal de Bicielx	312.856,74	294.249,61
Servicio Municipal de ElcheTaxi	14.673,44	14.146,45
Barrio San Antón, Edificio nº 1	104.562,91	102.320,26
Barrio San Antón, Parcelas nº 2, 4 y 5	8.617,77	2.014,65
Barrio San Antón, Reurbanización	43.028,09	0,00
Barrio San Antón, Equipo Técnico de Gestión	108.164,52	170.117,68
Formación bonificada	4.657,60	1.555,00
Contratación temporal de trabajadores discapacitados	0,00	2.500,00
Otros ingresos de explotación	4.021,54	8.260,35
TOTAL	2.084.365,96	2.059.634,21

Las subvenciones a la explotación registradas en la partida *Otros ingresos de explotación* de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recogen, por una parte, las aportaciones del Ayuntamiento de Elche a la Sociedad, destinadas a cubrir el coste de los servicios de Grúa, ORA, Bicielx y ElcheTaxi, que totalizan 1.811.313,53 euros.

Además, esta partida recoge los importes de las ayudas públicas devengadas en 2016 como consecuencia de las actuaciones realizadas por PIMESA, en su condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio San Antón de Elche, 1ª Fase, para el desarrollo de la actuación, habiéndose registrado en el ejercicio 2016 un importe total de ingresos de 264.373,29 euros.

En dicha área, declarada por la Generalitat Valenciana como actuación protegida en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, se programó la renovación de 308 viviendas, estimándose un coste total de la actuación de 20.876.072,43 euros, que comprende las obras de demolición de los edificios actuales y de construcción de las nuevas viviendas, las obras de reurbanización necesarias, así como la ejecución de un programa de realojo y la realización de las funciones de gestión técnica e información a través del Equipo Técnico de Gestión, siendo PIMESA la encargada de gestionar la realización de todas estas actuaciones.

El proyecto se encuentra financiado por el Ministerio de Fomento y por la Generalitat Valenciana, debiendo asumir los adquirentes de las viviendas una parte del coste de edificación, distinguiéndose entre Edificación, que se financia parcialmente con fondos públicos, y Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión, que se financian íntegramente por las citadas administraciones, hasta el límite de las ayudas reconocidas, que se encuentran establecidas en el Acuerdo de la Comisión Bilateral suscrito el 24 de octubre de 2014, clasificadas en las citadas actuaciones de Edificación, Urbanización y Equipo Técnico de Gestión.

De conformidad con el citado acuerdo, el Ministerio de Fomento aportará la cantidad de 7.208.021,47 euros para financiar el coste de las actuaciones; por su parte, la Generalitat Valenciana aportará la cantidad de 6.111.383,76 euros, y el resto será aportado por los adquirentes de las nuevas viviendas. El Ayuntamiento de Elche, además, aplicará las exenciones del pago de licencias y tasas municipales y ejecutará las obras necesarias para el mantenimiento de los edificios actuales.

Con fechas 4 de julio de 2016 y 15 de mayo de 2015 se instrumentaron las anualidades correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015, por importes de 7.263.200,00 euros y 4.252.255,49 euros, respectivamente, a través de sendos Convenios de colaboración formalizados entre el Ayuntamiento de Elche y la Generalitat Valenciana.

Del importe de 264.373,29 euros reconocidos como ingreso en 2016, la cantidad de 113.180,68 euros corresponde a los gastos de tramitación administrativa del concepto de Edificación, derivados de la construcción del edificio de 74 viviendas protegidas, 2 locales y 51 plazas de garaje en la parcela nº 1 del Plan de Reforma Interior Modificativo del citado barrio, incluyendo los gastos de redacción de los proyectos de edificación de las parcelas nº 2, nº 4 y nº 5 de dicho Plan de Reforma Interior.

Además, en 2016 se ha reconocido la cantidad de 43.028,09 euros en concepto de subvención que compensa los gastos de Reurbanización devengados e incluye 3.911,65 euros correspondientes a los gastos de tramitación administrativa.

Por otra parte, constituye ingreso del ejercicio la cantidad de 108.164,52 euros destinada a cubrir los gastos de la Sociedad en concepto de Equipo Técnico de Gestión.

Otros gastos de explotación

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2016 Euros	2015 Euros
Servicios exteriores	555.365,73	543.069,33
Reparación y conservación	231.331,75	227.598,10
Otros servicios	80.713,23	77.169,11
Suministros	75.757,01	73.504,80
Servicios de profesionales independientes	57.699,35	64.607,72
Publicidad y propaganda	42.678,42	27.529,01
Primas de seguros	40.055,75	40.446,81
Servicios bancarios y similares	16.660,28	20.023,00
Arrendamientos y cánones	10.469,94	12.190,78
Tributos	161.834,61	174.931,94
Pérdidas por deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales	(13.946,68)	(9.201,58)
Otros gastos de gestión corriente	1.868,34	2.691,98
TOTAL	705.122,00	711.491,67

Ingresos financieros

INGRESOS FINANCIEROS	2016 Euros	2015 Euros
De valores negociables y de otros instrumentos financieros	60.807,07	97.404,09
Intereses colocación excedentes tesorería	27.836,67	52.452,11
Intereses de créditos por operaciones comerciales	32.365,24	44.175,59
Otros ingresos financieros	605,16	776,39
TOTAL	60.807,07	97.404,09

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas recogidos en el activo y pasivo del balance adjunto al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en euros, es la siguiente:

CONCEPTO	2016		2015	
	DEUDOR	ACREEDOR	DEUDOR	ACREEDOR
H.P. por I.V.A.	0,00	11.016,14	0,00	76.462,76
H.P. por I.V.A. soportado pendiente devengo	3.605,06	0,00	81.623,42	0,00
H.P. por I.V.A. repercutido pendiente devengo	0,00	3.605,06	0,00	82.106,59
H.P. por I.V.A. recargos de autoliquidaciones	0,00	278,49	0,00	0,00
H.P. por I.S.	5.559,75	0,00	11.615,80	0,00
H.P. por I.R.P.F.	0,00	28.072,24	0,00	29.065,75
Organismos Seguridad Social	6.104,46	73.918,96	6.081,67	72.109,16
H.P. por I.A.E.	0,00	5.058,43	0,00	2.019,39
H.P. por I.B.I.	0,00	10.989,64	0,00	10.023,27
H.P. por I.I.V.T.N.U.	0,00	10.691,71	0,00	0,00
H.P. por tasas ocupación vía pública	0,00	0,00	0,00	(205,48)
H.P. por Impuesto sobre Energía Eléctrica	0,00	758,35	0,00	676,06
H.P. por subvenciones concedidas	523.121,83	0,00	1.644.244,03	0,00
TOTAL	538.391,10	144.389,02	1.743.564,92	272.257,50

Conciliación del resultado contable con la base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2016 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

CONCILIACIÓN 2016	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable			300.974,50
Ajuste realizado en impuesto sociedades 2015		(156,13)	
Resultado contable antes de impuestos			300.818,37
Diferencias permanentes:			4.020,30
Gastos no deducibles	4.020,30		
Diferencias temporarias:			(2.122,17)
Con origen en el ejercicio	22.515,90		
Con origen en ejercicios anteriores		(24.638,07)	
BASE IMPONIBLE (RESULTADO FISCAL)			302.716,50

Conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación del resultado fiscal con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	2016 Euros
Base imponible antes de compensación bases imponibles negativas	302.716,50
Compensación bases imponibles negativas	(293.000,00)
BASE IMPONIBLE	9.716,50
Cuota al 25%	2.429,13
Bonificaciones:	(453,49)
<i>Bonificación 99% art.34</i>	(453,49)
Deducciones:	(1.830,81)
<i>Inversiones para protección medio ambiente (PM)</i>	(493,91)
<i>Deducción por amortización no deducida 2013-2014</i>	(1.231,90)
<i>Deducción por donativos s/Ley Mecenazgo</i>	(105,00)
Ajuste realizado en impuesto 2015	43,61
Impuesto corriente	188,44
Impuesto diferido	75.306,61
Ajuste realizado en impuesto 2015	(199,74)
Cuota al 25% (aplicación bases imponibles negativas)	73.250,00
Impacto diferencia temporaria por amortización	7.391,42
Aplicación de las deducciones pendientes	493,91
Impacto de los deterioros no deducibles	(5.628,98)
TOTAL GASTO POR IMPUESTO RECONOCIDO EN LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	75.495,05

Como consecuencia de la aplicación del artículo 7 de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se adoptaron diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en el ejercicio 2016 la Sociedad continúa con la deducción de la amortización contable que no resultó fiscalmente deducible en 2013 y 2014 de forma lineal durante un plazo de 10 años.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad se ha aplicado en el Impuesto sobre Sociedades una compensación de bases negativas procedentes de ejercicios anteriores que asciende a 293.000,00 euros, lo que conlleva al tipo impositivo vigente del 25% una disminución de los activos por impuesto diferido de 73.250,00 euros. Dichas bases imponibles proceden de las correcciones valorativas registradas como consecuencia de la fusión realizada en el ejercicio 2012 (véase Nota 1).

Teniendo en cuenta que la Sociedad tiene derecho a aplicar una bonificación del 99 por ciento de la parte de cuota íntegra, tal y como se expone en el siguiente apartado, durante el ejercicio 2016 se han obtenido bases imponibles positivas tanto de las actividades bonificadas, como de las no bonificadas, habiéndose aplicado un criterio de proporcionalidad entre ambas a efectos de la compensación de las bases imponibles negativas realizada.

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, elimina el límite temporal para la compensación de bases imponibles negativas que estaba establecido en 18 años según lo dispuesto en el R.D. Ley 9/2011.

Bonificaciones en el Impuesto sobre Sociedades

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad tiene derecho a aplicar una bonificación del 99 por ciento de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales.

Siguiendo el criterio del Tribunal Económico Administrativo Central, en sus Resoluciones de fechas 11/07/97, 4/02/92 y 18/03/92, de la consulta de la Dirección General de Tributos 439/2003 de 24-03-2003, y de la Subdirección General de Impuestos sobre las Personas Jurídicas en su consulta nº 1385-00, la Sociedad considera que los ingresos financieros derivados de la colocación transitoria de tesorería correspondiente a las prestaciones de servicios con derecho a bonificación pueden ser, igualmente, comprendidos dentro del alcance de la citada bonificación.

La Sociedad considera que no se encuentran comprendidas en el ámbito de la mencionada bonificación las rentas derivadas de la venta o arrendamiento de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje, las obtenidas del arrendamiento de viviendas, de la explotación de aparcamientos y de la venta de parcelas. Por la misma razón, tampoco se considera aplicable la bonificación a las ventas procedentes de la Estación de Servicio de carburante, incluyendo los servicios complementarios de tienda, restauración, lavado, etc., ni a los derivados la producción y venta de energía fotovoltaica.

En el ejercicio 2016 se ha aplicado por este motivo una bonificación en la cuota íntegra de 453,49 euros.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido registrados en el ejercicio 2016 se muestran en el siguiente cuadro, expresados en euros:

REGISTRADOS EN BALANCE	EJERCICIO	2015	ADICIONES Y RETIROS	2016
Procedentes de diferencias temporarias		66.313,18	(1.552,82)	64.760,36
Limitación a la amortización art. 7 Ley 16/2012	2013	66.313,18	(7.181,80)	59.131,38
No deducibilidad deterioros invers.inmob.art.13.2 Ley 27/2014	2016	0,00	5.628,98	5.628,98
Procedentes de bases imponibles negativas		567.633,69	(73.250,00)	494.383,69
Correcciones valorativas por fusión	2012	513.579,41	(73.250,00)	440.329,41
Procedentes del resultado del ejercicio	2012	54.054,28	0,00	54.054,28
Procedentes de deducciones pendientes		15.849,27	(503,79)	15.345,48
Adquiridas por fusión		15.849,27	(503,79)	15.345,48
<i>Inversiones tecnologías inform. y comunic. (TIC)</i>	2008	2.101,46	0,00	2.101,46
<i>Inversiones para protecc. medio ambiente (PM)</i>	2009	13.747,81	(503,79)	13.244,02
TOTAL ACTIVOS REGISTRADOS EN BALANCE		649.796,14	(75.306,61)	574.489,53

NO REGISTRADOS EN BALANCE	EJERCICIO	2015	ADICIONES Y RETIROS	2016
Procedentes de deducciones pendientes		9.567,12	5.169,86	14.736,99
Por creación empleo trabajadores con discapacidad	2015	9.567,12	5.169,86	14.736,99
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO		659.363,26	(70.136,75)	589.226,52

En 2016 la Sociedad ha obtenido el derecho a una deducción de 5.169,86 euros de la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades, por creación de empleo para trabajadores con discapacidad, no habiendo resultado posible su aplicación en el presente ejercicio por insuficiencia de cuota, pudiendo ser aplicada en los próximos años, no habiendo sido registrado como activo por impuesto diferido en el balance de situación adjunto.

Pasivos por impuesto diferido

CONCEPTO	2016 Euros	2015 Euros
Subvención Barrio San Antón Edificio 1 (véase Nota 13)	0,00	255.800,70
Subvención Barrio San Antón Edificios 2,4 y 5 (véase Nota 13)	0,00	5.036,62
Subvención ampliación instalación transporte público en bicicleta (Bicixelx)	14.511,27	37.982,95
Subvención instalación fotovoltaica	1.081,31	15.306,43
Subvención paneles térmicos Estación de Servicio	31.905,66	1.138,98
Subvención equipo reducción flujo luminoso	191,57	255,41
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	47.689,81	315.521,09

Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

EJERCICIO 2016	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Por impuesto diferido	0,00	(6.993,96)	(6.993,96)
Con origen en el ejercicio	0,00	(6.993,96)	(6.993,96)
Subvenciones	0,00	(6.993,96)	(6.993,96)
TOTAL IMPUESTO RECONOC. DIRECTAMENTE EN PATRIM. NETO	0,00	(6.993,96)	(6.993,96)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción correspondiente. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación.

Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

18. OPERACIONES VINCULADAS

Operaciones con vinculadas

Las operaciones realizadas con el Ayuntamiento de Elche, sus organismos autónomos y empresas municipales durante los ejercicios 2016 y 2015, se muestran en el siguiente cuadro:

OPERACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS	2016 Euros	2015 Euros
Venta de carburante	540.473,58	578.521,57
Ayuntamiento de Elche	531.765,77	568.395,33
Visitelche Organismo Autónomo local	382,04	613,93
Manteniment d'Espais Verds d'Elx, S.A.	8.325,77	9.512,31
Otros servicios prestados por encargo del Ayuntamiento	1.811.313,53	1.772.866,27
Servicio Grúa	985.139,98	975.470,55
Servicio ORA	498.643,37	488.999,66
Servicio Bicielx	312.856,74	294.249,61
Servicio ElcheTaxi	14.673,44	14.146,45
Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón Elche	264.373,29	274.452,59
Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón Elche	264.373,29	274.452,59
Ejecuciones de obra por encargo del Ayuntamiento	230.315,77	211.298,20
Construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal	230.315,77	211.298,20
Gestión de urbanización	0,00	20.494,53
Urbanización del Sector E-41 (cuotas parcela 10%)	0,00	20.494,53
Otros	766,00	672,35
Compras Ayuntamiento en tienda Estación Servicio	706,32	615,82
Compras Manteniment en tienda Estación Servicio	59,68	56,53
TOTAL	2.847.242,17	2.858.305,51

Las ventas de carburante a empresas y entidades vinculadas se realizan aplicando los precios de venta al público fijados en la Estación de Servicio para los usuarios en general.

Durante el ejercicio 2016 se ha aplicado al Ayuntamiento un margen operativo del 10% y del 12% sobre los costes incurridos en la prestación de los servicios de Grúa municipal y ORA respectivamente, y un margen del 5% sobre el total de costes en los servicios de Bicielx y ElcheTaxi.

La retribución a PIMESA, en su condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio San Antón de Elche, 1ª Fase, por su gestión en las áreas de Edificación y Reurbanización consiste en un 10% sobre los costes totales efectivos, en concepto de gastos derivados de la tramitación administrativa, mientras que en el área de Equipo Técnico de Gestión se ha establecido la cantidad global de 721.725,37 euros, que se está subvencionando previa justificación de los gastos devengados, en compensación por la actuación de PIMESA como ente gestor y agente urbanizador.

PIMESA registra como ingreso en la partida *Otros ingresos de explotación* de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, el importe de las subvenciones derivado de las retribuciones citadas en el párrafo anterior, al ser el beneficiario último de las mismas. La parte de la retribución restante, que es la asumida por los adquirentes de los inmuebles, se reconocerá como ingreso en el momento de la venta de las viviendas, a través de la facturación por parte de PIMESA al Ayuntamiento de Elche de la inversión efectuada, por diferencia entre el precio facturado y el coste de producción de los inmuebles. El Ayuntamiento es el transmitente de las viviendas por ser el propietario del suelo sobre el que se construyen, y PIMESA facturará en su nombre los inmuebles a los adquirentes de los mismos en el momento de su entrega. (véase Nota 16)

Respecto a la facturación de los nichos construidos en la Manzana B del Cementerio Nuevo Municipal por encargo del Ayuntamiento efectuado en 2013, el margen operativo aplicado ha sido de un 5% sobre el total de costes incurridos, mientras que en los nichos construidos en la Manzana C la retribución a PIMESA se establece en base a criterios vinculados a los costes reales incurridos en su producción.

Saldos con vinculadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos en balance mantenidos con el Ayuntamiento de Elche, en euros, se muestran en el siguiente cuadro:

SALDOS CON EMPRESAS VINCULADAS	2016		2015	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Operaciones inmobiliarias	21.607,16	0,00	16.680,43	0,00
Intereses demora justiprecio expropiaciones E-40 UE-2	21.607,16	0,00	16.680,43	0,00
Liquidaciones Servicios Ayuntamiento	908.625,61	609.091,43	389.961,58	58.995,15
Coste servicio Grúa	494.557,44	0,00	242.784,81	0,00
Coste servicio ORA	251.323,03	0,00	15.456,56	0,00
Coste servicio Bicielx	161.087,15	0,00	124.870,73	0,00
Coste servicio Elche-Taxi	7.060,22	0,00	6.339,51	0,00
Tasas recaudadas de Grúa pendientes de compensar	0,00	222.089,20	0,00	20.539,10
Tasas recaudadas de ORA pendientes de compensar	0,00	343.348,10	0,00	27.975,20
Tasas recaudadas de Bicielx pendientes de compensar	0,00	41.486,70	0,00	39,30
Tasas recaudadas de Elche Taxi pendientes de compensar	0,00	1.096,00	0,00	(21,05)
Tasas recaudadas nichos pendientes de compensar	0,00	343,83	0,00	39,60
Liquidaciones de nichos emitidas	0,00	727,60	0,00	10.423,00
Gastos pendientes de incluir en liquidaciones servicios	(5.402,23)	0,00	509,97	0,00
Otras operaciones	145.090,22	0,00	119.019,09	0,00
Venta de carburante Ayuntamiento	143.141,85	0,00	117.228,10	0,00
Venta carburante Organismo Autónomo Visitelx	60,00	0,00	168,41	0,00
Venta carburante Manteniment d'Espais Verds d'Elx, S.A.	1.888,37	0,00	1.622,58	0,00
TOTAL	1.075.322,99	609.091,43	525.661,10	58.995,15

El saldo deudor con el Ayuntamiento de Elche incluye el importe registrado en la partida del balance *Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo* por importe de 1.053.715,83 euros, así como la cantidad de 21.607,16 euros, que corresponde a intereses de demora devengados en la tramitación municipal de determinados expedientes de expropiación de terrenos necesarios para infraestructuras exteriores de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, figurando este último importe en la partida del balance *Deudores varios* del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

19. OTRA INFORMACIÓN

Personal

La plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, distribuida por tipología de puesto de trabajo, tipo de contrato y género, es la que se muestra en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA DE CONTRATO Y PUESTO DE TRABAJO	EJERCICIO 2016			EJERCICIO 2015		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
CONTRATOS INDEFINIDOS						
Personal Responsable departamento	9	4	5	9	4	5
Personal Técnico	3	1	2	3	1	2
Personal Administrativo	16	3	13	19	3	16
Personal de Oficios	60	36	24	58	34	24
TOTAL	88	44	44	89	42	47
CONTRATOS TEMPORALES						
Personal Administrativo	5	4	1	3	2	1
Personal de Oficios	11	7	4	10	5	5
TOTAL	16	11	5	13	7	6

La plantilla media de la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015, distribuida por tipología de puesto de trabajo, tipo de contrato y género, es la siguiente:

TIPOLOGÍA DE CONTRATO Y PUESTO DE TRABAJO	EJERCICIO 2016			EJERCICIO 2015		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
CONTRATOS INDEFINIDOS						
Personal Responsable departamento	8,82	4,00	4,82	9	4	5
Personal Técnico	2,88	1,00	1,88	3	1	2
Personal Administrativo	17,66	3,85	13,81	19	3	16
Personal de Oficios	56,85	34,60	22,25	58	34	24
TOTAL	86,21	43,45	42,76	89	42	47
CONTRATOS TEMPORALES						
Personal Administrativo	2,53	1,62	0,91	3	2	1
Personal de Oficios	10,17	7,31	2,86	10	5	5
TOTAL	12,70	8,93	3,77	13	7	6

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento es el siguiente:

PUESTO DE TRABAJO	2016	2015
Personal Administrativo	1,3	0,8
TOTAL	1,3	0,8

La Sociedad mantiene una póliza de seguro que cubre el riesgo de muerte o invalidez de los trabajadores de la empresa en garantía del abono de posibles indemnizaciones contempladas en los distintos convenios laborales de aplicación.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

El número y composición de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, distribuido por género, se muestra en los siguientes cuadros:

NÚMERO Y COMPOSICIÓN	EJERCICIO 2016			EJERCICIO 2015		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Gerente (Alta dirección)	1	1	0	1	1	0
Consejo de Administración	9	7	2	9	6	3
TOTAL	10	8	2	10	7	3

Las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, expresadas en euros, se muestran en los siguientes cuadros:

REMUNERACIONES DEVENGADAS	EJERCICIO 2016			EJERCICIO 2015		
	TOTAL	SUELDOS / PRIMAS DE ASISTENCIA	DIETAS/ KILOM.	TOTAL	SUELDOS / PRIMAS DE ASISTENCIA	DIETAS/ KILOM.
Gerente (Alta dirección)	79.552,18	79.436,18	116,00	79.347,80	79.347,80	0,00
Consejo de Administración	2.688,00	2.688,00	0,00	4.592,00	4.592,00	0,00
TOTAL	82.240,18	82.124,18	116,00	83.939,80	83.939,80	0,00

La Junta General de la Sociedad, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2015, acordó establecer las indemnizaciones de los miembros del Consejo de Administración por asistencia a las reuniones de dicho órgano, exceptuando de remuneración a aquellos miembros que

ostenten la condición de Concejal del Ayuntamiento de Elche y que perciban retribuciones por parte del mismo en régimen de dedicación exclusiva.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tenía dietas por asistencia pendientes de pago a Consejeros. Asimismo, no hay obligación en materia de pensiones en relación con los miembros del Consejo de Administración ni tampoco existen préstamos, avales o cualquier otro tipo de garantía o compromiso con éstos, manteniéndose una póliza que cubre la responsabilidad civil de administradores y directivos por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, cuya prima para los ejercicios 2016 y 2015 ha sido la siguiente:

DESCRIPCIÓN	2016 Euros	2015 Euros
Póliza responsabilidad civil de administradores	2.388,38	2.653,75
TOTAL	2.388,38	2.653,75

En relación con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, de las comunicaciones efectuadas por los Administradores resulta que no se han producido situaciones de conflicto de interés con la Sociedad, ni por ellos ni por terceros vinculados, considerándose a estos efectos que el desempeño de funciones directivas en entes vinculados al Ayuntamiento de Elche no representa una situación de conflicto de interés.

El Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2017, aprobó el Informe Anual sobre Retribuciones de los Consejeros y Altos Cargos de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2016, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1.f) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que establece la obligación de hacer pública la información relativa a las retribuciones percibidas anualmente por sus altos cargos y máximos responsables; y las indemnizaciones percibidas, en su caso, con ocasión del abandono del cargo.

Dicho informe será publicado una vez sea aprobado por la Junta General de la Sociedad, encontrándose los informes correspondientes a los ejercicios 2014 y 2015 publicados en la página web de la Sociedad, www.pimesa.es, en el apartado de gobierno corporativo, habiéndose dado cumplimiento además a lo establecido en la Disposición adicional duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su apartado 5, que dispone que "sin perjuicio de la publicidad legal a que estén obligadas, las entidades incluidas en el sector público local difundirán a través de su página web la composición de sus órganos de administración, gestión, dirección y control, incluyendo los datos y experiencia profesional de sus miembros. Las retribuciones que perciban los miembros de los citados órganos se recogerán anualmente en la memoria de actividades de la entidad".

Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales prestados en 2016 y 2015 por Luis Caruana & Asociados, S.L. han sido los siguientes:

DESCRIPCIÓN	2016 Euros	2015 Euros
Servicios de auditoría	11.650,00	11.650,00
TOTAL	11.650,00	11.650,00

Durante los ejercicios 2016 no se han devengado por la citada mercantil otros honorarios por la prestación de servicios diferentes a la auditoría.

Información medioambiental

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad dispone dentro de su inmovilizado material de los siguientes elementos significativos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, cuyo importe expresado en euros es:

DESCRIPCIÓN	COSTE DE ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	VALOR NETO CONTABLE
Instalación fotovoltaica para producción de energía eléctrica	423.694,46	(114.443,95)	309.250,51
Infraestructura transporte público en bicicleta (Biciclx)	588.408,64	(261.064,14)	327.344,50
Vehículo eléctrico	4.651,40	(605,59)	4.045,81
TOTAL	1.016.754,50	(376.113,68)	640.640,82

No existen al cierre del ejercicio 2016 contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la Sociedad.

20. HECHOS POSTERIORES

En cumplimiento de la encomienda de gestión del desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, con fecha 11 de enero de 2017 dieron comienzo las obras de construcción de 120 viviendas, 2 locales comerciales y 88 plazas de aparcamiento en la calle Francisco Pérez Campillo, nº 22, en Elche, en la Parcela nº 2 del PRIM Barrio de San Antón en Elche, con un presupuesto de contrata que asciende a 5.764.671,16 euros, y un plazo de ejecución de 19,5 meses.

**INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2016**

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ÓRGANOS RECTORES

A continuación se detallan las principales actividades desarrolladas por la Sociedad clasificadas en las áreas inmobiliaria y de movilidad urbana:

Área inmobiliaria: recoge la gestión de la renovación y regeneración urbana del Barrio San Antón, la redacción de estudios urbanísticos para tramitar la ampliación de Elche Parque Empresarial, la actividad urbanizadora, la comercialización de inmuebles (solares destinados a uso industrial y residencial, locales comerciales, viviendas protegidas y plazas de garaje, incluyendo la venta y el alquiler), la gestión y explotación de los aparcamientos de titularidad municipal "Gran Teatro" y "Carrús", la intermediación inmobiliaria y la ejecución de las encomiendas efectuadas por el Ayuntamiento de construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal y de ejecución de una excavación arqueológica en la Plaza de la Fruta de Elche con objeto de determinar la viabilidad del Proyecto de Construcción del Nuevo Mercado Central.

Área de movilidad urbana: comprende la gestión de la Estación de Autobuses de Elche, que incluye la producción y venta de energía eléctrica en la instalación fotovoltaica situada en la cubierta de la misma, la venta de carburante y de otros productos y servicios en la Estación de Servicio anexa, incluyendo las actividades de comercio al por menor y restauración en la tienda y cafetería situadas en dichas instalaciones; la prestación de los servicios municipales de retirada de vehículos de la vía pública (Grúa), de ordenación y regulación de aparcamientos en la vía pública (ORA), de transporte público en bicicleta en la ciudad (Biciclx) y en taxi compartido (ElcheTaxi) en el término municipal.

La Junta General de PIMESA es el Excmo. Ayuntamiento Pleno, actuando como representante del Ayuntamiento de Elche, accionista único de la Sociedad.

La administración está encomendada al Consejo de Administración, que conforme a los Estatutos Sociales vigentes está integrado por un mínimo de seis miembros y un máximo de nueve, y cuya composición al cierre de 2016 es la que figura en el siguiente cuadro:

Consejo de Administración	
Presidente	D. Carlos González Serna
Vicepresidente	D. José Manuel Sánchez Asencio
Secretario (1)	D. Héctor Díez Pérez
Vocal	D ^a . Patricia Maciá Mateu
Vocal	D ^a . Mireia Mollà Herrera
Vocal	D. Javier Brotons Timoner
Vocal	D. Vicente J. Granero Miralles
Vocal (2)	D. Eduardo García-Ontiveros Cerdeño
Vocal (3)	D. Fernando Durá Pomares

(1) D. Héctor Díez Pérez fue nombrado miembro del Consejo de Administración con fecha 29 de junio de 2015 y Secretario de dicho órgano social con fecha 29 de febrero de 2016, en sustitución de D^a. Cristina Martínez Rodríguez, que había sido Secretaria desde 29 de junio de 2015 hasta la citada fecha.

- (2) D. Eduardo García-Ontiveros Cerdeño fue nombrado miembro del Consejo de Administración con fecha 28 de noviembre de 2016, en sustitución de D. Gonzalo Espinosa Ortega, que había sido consejero desde 29 de junio de 2015 hasta la citada fecha.
- (3) D. Fernando Durá Pomares fue nombrado miembro del Consejo de Administración con fecha 26 de septiembre de 2016, en sustitución de D^a. Cristina Martínez Rodríguez, que había sido consejera desde 29 de junio de 2015 hasta la citada fecha.

Como hechos más significativos del ejercicio 2016, cabe destacar los siguientes:

Área inmobiliaria:

Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio San Antón de Elche

El desarrollo de la 1ª Fase del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, declarada por la Generalitat Valenciana como actuación protegida en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, tiene por objeto edificar 308 viviendas en dicho ámbito, estimándose un coste total de la actuación de 20.876.072,43 euros, que comprende las obras de demolición de los edificios actuales y de construcción de las nuevas viviendas, las obras de reurbanización necesarias, así como la ejecución de un programa de realojo y la realización de las funciones de gestión técnica e información a través del Equipo Técnico de Gestión, teniendo PIMESA la condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador del proyecto.

De conformidad con el Acuerdo formalizado el día 24 de octubre de 2014, el Ministerio de Fomento aportará la cantidad de 7.208.021,47 euros para financiar el coste de las actuaciones; por su parte, la Generalitat Valenciana aportará la cantidad de 6.111.383,76 euros, y el resto será aportado por los adquirentes de las nuevas viviendas, habiéndose abonado hasta la fecha por la citadas entidades públicas el importe de 3.028.035,63 euros correspondiente a las ayudas reconocidas con cargo a los convenios que regulan las anualidades de 2015 y 2016.

Dicho importe ha sido destinado a financiar las inversiones realizadas en las actuaciones de Edificación, Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión.

Respecto a la Edificación, se ha llevado a cabo la construcción del primer edificio, de 74 viviendas protegidas, 2 locales y 51 plazas de garaje, construido en la parcela nº 1 del Plan de Reforma Interior Modificativo del Barrio San Antón (PRIM), cuyas obras dieron comienzo en febrero de 2015 y finalizaron en noviembre de 2016, ascendiendo la inversión total a 4.047.797,28 euros. Además se ha realizado la redacción de los proyectos de construcción de otros tres edificios, a construir en las parcelas nº 2, 4 y 5 de dicho PRIM.

En diciembre de 2016 se formalizó el contrato de ejecución de las obras de construcción del edificio a realizar sobre la parcela nº 2 del PRIM, de 120 viviendas, 2 locales comerciales y 88 plazas de garaje, por un precio de 5.764.671,16 euros, sin incluir el IVA, cuyas obras han dado comienzo en enero de 2017, con un plazo de ejecución de 19,5 meses.

En cuanto a la Reurbanización, se han redactado y tramitado hasta su aprobación los proyectos de electrificación requeridos por la compañía suministradora para la dotación de suministro eléctrico al edificio construido en la parcela nº 1 del PRIM, habiéndose adjudicado las obras de ejecución de las infraestructuras eléctricas en diciembre de 2016 por un precio de 141.877,93 euros, sin incluir el IVA, las cuales han dado comienzo en febrero de 2017, con un plazo de ejecución de 2 meses.

Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, destinada a uso industrial

Para completar la gestión de este ámbito, cuyas obras de urbanización finalizaron en marzo de 2012, se encuentran pendientes de ejecución las siguientes actuaciones:

- La instalación de un apoyo eléctrico en suelo no urbanizable junto al límite oeste de la actuación, cuya ejecución se encuentra contratada, un vez obtenidos en 2016 mediante expropiación los terrenos necesarios, habiéndose presentado una reclamación solicitando una indemnización superior a la establecida.
- La reconstrucción del inmueble denominado "Casa de las Palomas", catalogado con nivel de protección ambiental.

Durante 2016 se han resuelto dos de los procedimientos contencioso-administrativos interpuestos por propietarios de la actuación contra el valor de las indemnizaciones establecidas en la Reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de Elche en 2008, quedando pendientes de resolución cuatro procedimientos, encontrándose, por otra parte, en trámite de ejecución una sentencia dictada a mediados de 2015 que determina para una finca inicial una menor indemnización, por importe de 470.025,55 euros, de los elementos incompatibles con la actuación.

El citado importe será objeto de liquidación a los propietarios junto con los costes pendientes de girar y con el importe de 547.698,41 euros percibido a finales de 2015 en concepto de canon de urbanización a cargo del Sector TO-4, en pago de su participación en los costes del Emisario de Aguas Pluviales ejecutado en la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40.

Modificación Puntual del Plan General "Ampliación Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40"

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2016, encargó a PIMESA la elaboración de una propuesta de crecimiento de suelo destinado a la implantación de actividades económicas con objeto de dar respuesta a potenciales necesidades de suelo a corto plazo.

En respuesta al encargo efectuado se consideró necesario para tal finalidad la ampliación de Elche Parque Empresarial y solicitándose el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégico mediante la presentación ante la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la preceptiva documentación, consistente en el Documento de Avance de Planeamiento y el Documento Inicial Estratégico.

El órgano ambiental sometió a consultas la propuesta de modificación puntual presentada y con fecha 1 de diciembre de 2016 emitió el "Documento de Alcance del Estudio Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación Puntual Ampliación de Elche Parque Empresarial, sectores E-39 y E-40" (Expte. 62-2016-EAE), que explicita la documentación que se ha de presentar para continuar con la tramitación del procedimiento, cuya redacción fue encargada a PIMESA por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2016.

Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector E-41, destinada a uso industrial

Con fecha 4 de noviembre de 2016 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche acordó declarar recepcionadas definitivamente las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector E-41 en fecha 16 de octubre de 2016, una vez transcurrido el plazo de garantía establecido y verificado el cumplimiento de las condiciones técnicas impuestas en el acuerdo de recepción provisional.

Durante 2017 la Sociedad presentará la Cuenta de Liquidación Definitiva de esta actuación para su aprobación por el Ayuntamiento de Elche, estimándose que no se devengarán gastos adicionales, ascendiendo los costes totales devengados a 1.392.486,67 euros, IVA no incluido, lo que representa una disminución del 8,51% sobre la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada en el Proyecto de Reparcelación, por importe de 1.522.091,49 euros, IVA no incluido.

Comercialización de inmuebles

En el ejercicio 2016 se ha producido un notable incremento en las ventas como consecuencia de la entrega de una parcela de suelo destinado a uso residencial. Además se han formalizado dos operaciones de compraventa de parcelas de uso industrial y tres de venta de viviendas con plaza de garaje vinculada.

Durante 2016 la actividad de arrendamiento de inmuebles se ha mantenido en cifras muy similares a las del ejercicio 2015. Cabe destacar la mejora en los ingresos procedentes de la rotación y abonados del aparcamiento "Gran Teatro", así como en los obtenidos del alquiler de plazas en el aparcamiento "Carrús", habiéndose formalizado además los contratos de cesión de uso de tres plazas de garaje en el aparcamiento "La Lonja".

Gestión de las Encomiendas de construcción y comercialización de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche

En cuanto a la encomienda de construcción de 504 nichos sencillos, 200 dobles y 320 osarios-columbarios en la Manzana B del Cementerio Nuevo Municipal, al cierre de 2016 el importe de la inversión recuperada por PIMESA mediante las tasas recaudadas por los nichos entregados ascendía a 473.766,75 euros, IVA no incluido, siendo el importe total de la inversión ejecutada de 526.163,30 euros, IVA no incluido, cuyas obras de construcción finalizaron en abril de 2014.

En cuanto a la encomienda de 200 nichos sencillos en la Manzana C del Cementerio Nuevo Municipal, las obras de construcción dieron comienzo a finales de febrero de 2016 y finalizaron el día 24 de mayo de 2016. Al cierre de 2016 el importe de la inversión recuperada por PIMESA mediante las tasas recaudadas por los nichos entregados ascendía a 145.608,03 euros, IVA no incluido, siendo el importe total de la inversión ejecutada de 166.646,10 euros, IVA no incluido.

Gestión de la Encomienda de excavación arqueológica en la Plaza de la Fruta de Elche, con objeto de determinar la viabilidad del Proyecto de Construcción del Nuevo Mercado Central

En diciembre de 2016 fue presentada a la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte la documentación final de la intervención arqueológica, emitiéndose en enero de

2017 informe favorable a la misma, acordando el Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2017, dar por finalizada la Encomienda de Gestión.

Área de movilidad urbana:

Explotación de la Estación de Servicio

La tendencia a la baja experimentada por los precios de los carburantes en el año 2016 con respecto a los del año 2015 ha provocado que el precio medio de venta de la gasolina y del gasóleo en el año 2016 haya experimentado una disminución del 7%, con la consiguiente repercusión en el coste del producto y en los ingresos obtenidos en la Estación de Servicio en el año 2016 en relación con el año 2015.

Los litros vendidos en 2016 han experimentado una disminución del 3,26% con respecto al año anterior.

Explotación de la Estación de Autobuses de Elche y actividades anexas

Los ingresos obtenidos en 2016 por la prestación de servicios a las empresas de transporte de viajeros por carretera en la Estación de Autobuses se han incrementado en un 3,28% con respecto a los ingresos del año 2015.

En las instalaciones de la Estación de Autobuses se incluyen una tienda y una cafetería, habiéndose obtenido en 2016 un aumento del 7,95% de los ingresos de la cafetería, mientras que los de la tienda han experimentado una disminución del 7,31% respecto del año anterior.

Además, en la cubierta de la Estación de Autobuses existe una planta de energía fotovoltaica que ha generado 160.486 kWh en el año 2016, un 2,77% menos que en el año 2015, lo que ha supuesto unos ingresos de 38.660,75 euros, estimándose que se han evitado emisiones de 49,43 toneladas de CO₂ a la atmósfera.

Gestión del Servicio de Retirada de Vehículos de la vía pública (Grúa) y del Depósito Municipal de vehículos, y colaboración en el tratamiento residual de los mismos

Durante el ejercicio 2016 se han realizado un total de 10.168 arrastres, mientras que en el año 2015 se arrastraron 9.833 vehículos.

Las tasas recaudadas en 2016 ascendieron a 413.972,45 euros.

Gestión del Servicio de Ordenación y Regulación del Aparcamiento de vehículos en la vía pública (ORA)

El número de usos totales durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 1.177.515, lo que ha supuesto una disminución con respecto al año anterior de un 1,23%, mientras que la ocupación por plaza se ha incrementado en un 2,51%.

El número medio mensual de plazas habilitadas para el estacionamiento en el año 2016 fue de 1.028, un 0,59% menos que en el año 2015.

La gestión de las plazas ha supuesto una recaudación de 714.265,50 euros.

Gestión del Servicio Municipal de Transporte Público en Bicicleta en Elche (Biciclx)

El número de usos totales durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 282.326, lo que ha supuesto un incremento del 3,41% con respecto al año anterior. La distancia recorrida en los distintos usos ha sido de 599.194 km, y si tenemos en cuenta que sobre un estudio realizado el 32% de los usuarios que utilizan el servicio antes utilizaban su vehículo, se estima que se han dejado de emitir 30,76 toneladas de CO₂ a la atmósfera.

El número de usuarios activos al cierre de 2016 era de 1.836, lo que ha supuesto una disminución del 5,41% con respecto al año anterior.

Las tarifas recaudadas en 2016 ascendieron a 70.729,06 euros.

Gestión del Servicio Municipal de Taxi Compartido (ElcheTaxi)

Con el fin de contribuir a la cohesión territorial del término municipal de Elche, mejorar la movilidad de los ciudadanos de las partidas rurales y reducir el impacto ambiental negativo que genera el uso de los vehículos privados, el Ayuntamiento de Elche puso a disposición de los ciudadanos a través de PIMESA en 2013 el servicio Elche Taxi, que permite realizar desplazamientos desde las distintas partidas rurales del término municipal hasta el centro urbano de la ciudad y viceversa, de una forma rápida y económica, previa reserva y con sujeción al punto de origen y destino prefijados, en horarios determinados. En sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2016, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche acordó ampliar el plazo de duración de la encomienda de gestión hasta el fin del año 2017.

El número de usos totales realizados durante el ejercicio 2016 fue de 1.048, lo que representa un 21% más que en el ejercicio anterior. El número de usuarios registrados al 31 de diciembre de 2016 fue de 993.

Las tarifas recaudadas en 2016 ascendieron a 2.090,95 euros.

2. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe neto ajustado de la cifra de negocios del ejercicio 2016 ha ascendido a 10.365.647,34 euros, lo que supone un incremento del 48% respecto de la cifra alcanzada en el ejercicio 2015.

En cuanto a su distribución por áreas, la actividad inmobiliaria constituye un 55% del importe de la cifra neta de negocios, mientras que los ingresos derivados del área de movilidad urbana representan el 45%.

En 2016 los ingresos del área inmobiliaria se han incrementado respecto de los dos últimos ejercicios, como consecuencia fundamentalmente de la venta de un solar residencial por 3.205.000,00 euros, y de dos solares para uso industrial, por 1.086.840,00 euros, manteniéndose en unas cifras muy similares a las del ejercicio 2015 los ingresos procedentes de la venta de viviendas con plaza vinculada del edificio "La Magrana", de los arrendamientos de locales, oficinas y plazas de garaje de inmuebles de distintas promociones desarrolladas por la Sociedad, del servicio de guardia y custodia de vehículos en el aparcamiento Gran

Teatro y de la entrega de los nichos construidos en el Cementerio Nuevo Municipal al Ayuntamiento de Elche.

Por lo que respecta al área de movilidad urbana destaca la disminución en el importe de las ventas de carburante, como consecuencia tanto de la caída de los precios como de la disminución en la cantidad de litros vendidos, mientras que se ha producido una ligera mejora en la cifra de ingresos de la actividad de restauración.

Por otra parte, la Sociedad ha obtenido 2.080.344,42 euros, que se incluyen en la partida de otros ingresos de explotación *Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio* de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los que 1.811.313,53 euros se corresponden con subvenciones que aporta el Ayuntamiento de Elche para cubrir el déficit de explotación generado en la prestación de los servicios municipales de Grúa, ORA, Bicielx y ElcheTaxi, mientras que 264.373,29 euros proceden de ayudas públicas del Ministerio de Fomento y de la Generalitat Valenciana para el desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, destinadas a cubrir los gastos derivados de la tramitación y gestión administrativa de la edificación y reurbanización devengados en el ejercicio, así como los trabajos realizados en el desarrollo del proyecto, en concepto de Equipo Técnico de Gestión. Adicionalmente la Sociedad ha percibido subvenciones en concepto de formación de su personal por importe de 4.657,60 euros.

El importe total de las subvenciones de explotación obtenidas en 2016 se ha mantenido en términos muy similares al del ejercicio anterior.

El beneficio neto obtenido por la empresa en el ejercicio 2016 ha ascendido a 225.323,32 euros.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Conforme a las previsiones positivas del mercado inmobiliario para 2017 se espera que la cifra de negocios procedente de las operaciones inmobiliarias se mantenga en importes similares a los del ejercicio 2016.

El desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón junto con la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General "Ampliación Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40" van a constituir previsiblemente las principales actividades de la Sociedad en el área inmobiliaria a medio plazo.

En el área de movilidad urbana se prevé la continuar con la prestación de los servicios municipales de Grúa y Depósito de Vehículos, ORA, Bicielx y ElcheTaxi, así como con la explotación de la Estación de Autobuses y con las actividades de Estación de Servicio, Tienda y Cafetería anexas. En cuanto a la evolución de la venta de carburantes se estima que en 2017 los precios experimentarán una tendencia al alza. En dicho ejercicio 2017 se materializarán acciones comerciales destinadas a aumentar la cantidad de litros vendidos con objeto de mejorar los resultados de esta actividad.

Los resultados de la Sociedad en los ejercicios siguientes dependerán en gran medida del ritmo de enajenación de los activos inmobiliarios.

4. OTRA INFORMACIÓN

- Durante el ejercicio 2016 la Sociedad no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.
- Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene acciones propias ni ha realizado operaciones con las mismas.
- La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos financieros complejos, no asume riesgos financieros en la rentabilización de los excedentes de tesorería y cuenta con una liquidez adecuada para el desarrollo de los proyectos previstos.
- La valoración de determinados activos está basada en estimaciones sobre flujos de caja futuros, estando sujeta al riesgo de posibles variaciones en los precios y tipos de interés.
- La Sociedad no tiene provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la misma.
- El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2016 ha sido de 34 días.