

PIMESA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Ejercicio 2017



La Junta General de la Sociedad, en sesión celebrada el 2 de mayo de 2018, aprobó las cuentas anuales, la aplicación del resultado y el informe de gestión del ejercicio 2017.

Dichos documentos habían sido formulados por el Consejo de Administración de PIMESA en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2018.

El presente documento está firmado digitalmente por la Gerencia de PIMESA

**CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN
Ejercicio 2017**

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

INDICE

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	5
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	7
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	8
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017....	9
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	9
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	11
3. APLICACIÓN DEL RESULTADO.....	15
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	15
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	26
6. INMOVILIZADO MATERIAL.....	30
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	32
8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	35
9. ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	35
10. EXISTENCIAS.....	36
11. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	39
12. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO	39
13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	41
14. FONDOS PROPIOS.....	41
15. SUBVENCIONES	42
16. GARANTÍAS RECIBIDAS	43
17. GARANTÍAS CONSTITUIDAS.....	43
18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	43
19. INGRESOS Y GASTOS	44
20. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	48
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	51
22. OTRA INFORMACIÓN.....	54
23. HECHOS POSTERIORES	57
INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2017	58
1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ÓRGANOS RECTORES	58
2. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	64
3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.....	65
4. OTRA INFORMACIÓN.....	65
FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017			
	Notas	2017	2016
ACTIVO		Euros	Euros
A) ACTIVO NO CORRIENTE		10.808.351,92	14.078.358,71
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	5	1.210.626,78	1.251.833,56
1. Acuerdo de concesión, activo regulado		1.198.830,79	1.240.372,23
2. Patentes, licencias, marcas y similares		822,77	1.118,29
3. Aplicaciones informáticas		7.724,45	8.979,20
4. Inmovilizado en curso y anticipos		3.248,77	1.363,84
II. INMOVILIZADO MATERIAL	6	2.119.218,34	2.161.502,04
1. Terrenos y Construcciones		1.306.857,93	1.327.567,44
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		807.047,98	833.934,60
3. Inmovilizado en curso y anticipos		5.312,43	0,00
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	7	7.302.748,51	7.529.763,40
1. Construcciones		7.302.748,51	7.529.763,40
IV. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	9	62.856,80	2.560.770,18
1. Otros activos financieros		62.856,80	2.560.770,18
V. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	20	112.901,49	574.489,53
B) ACTIVO CORRIENTE		45.141.188,30	39.741.027,61
I. EXISTENCIAS	10	22.334.511,51	28.166.863,39
1. Comerciales actividad inmobiliaria		2.057.747,92	8.930.495,21
2. Comerciales actividad movilidad urbana		96.801,16	78.031,36
3. Terrenos y solares		8.757.461,60	2.954.434,66
4. Otros aprovisionamientos		6.225,00	0,00
4. Obras en curso de ciclo largo		582.516,91	663.187,31
5. Obras en curso de ciclo corto		8.138.897,05	12.463.155,48
6. Solares urbanizados y edificios construidos		2.694.861,87	3.077.559,37
II. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR		3.927.455,71	2.962.030,72
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	11	142.549,48	326.452,47
2. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	11	448.356,50	959.309,01
3. Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo	21	1.607.686,90	1.053.715,83
4. Deudores varios	21	63.032,24	78.248,47
5. Personal		5.365,98	5.913,84
6. Activos por impuesto corriente	20	354.749,14	5.559,75
7. Otros créditos con las Administraciones Públicas	20	1.305.715,47	532.831,35
III. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	9	17.568.527,04	7.897.783,10
1. Otros activos financieros		17.568.527,04	7.897.783,10
IV. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		6.223,58	40.430,03
V. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES		1.304.470,46	673.920,37
1. Tesorería		1.304.470,46	673.920,37
TOTAL ACTIVO		55.949.540,22	53.819.386,32
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Euros	Euros
A) PATRIMONIO NETO		51.028.191,91	48.884.016,47
A-1) FONDOS PROPIOS	14	50.906.104,00	48.740.946,80
I. Capital		26.401.790,10	26.401.790,10
1. Capital escriturado		26.401.790,10	26.401.790,10
II. Reservas		22.316.624,37	22.113.833,38
1. Legal y estatutarias		4.030.150,99	4.007.618,66
2. Otras reservas		18.286.473,38	18.106.214,72
III. Resultado del ejercicio		2.187.689,53	225.323,32
A-2) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	15	122.087,91	143.069,67
B) PASIVO NO CORRIENTE		256.617,66	319.899,83
I. DEUDAS A LARGO PLAZO		95.554,25	99.592,46
1. Deudas con entidades de crédito	12	1.908,25	0,00
2. Otros pasivos financieros	16	93.646,00	99.592,46
II. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	20	40.695,85	47.689,81
III. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO		120.367,56	172.617,56
C) PASIVO CORRIENTE		4.664.730,65	4.615.470,02
I. PROVISIONES A CORTO PLAZO	19	235.237,49	257.569,19
II. DEUDAS A CORTO PLAZO		90.187,63	121.014,52
1. Deudas con entidades de crédito		0,00	62.150,28
2. Otros pasivos financieros	16	90.187,63	58.864,24
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO	21	1.292.509,88	609.091,43
IV. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	13	3.014.059,12	3.614.571,75
1. Proveedores a largo plazo		71.435,93	0,00
2. Proveedores a corto plazo		974.092,01	669.125,87
3. Acreedores varios		101.694,42	77.202,14
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.530,02	13.441,79
5. Otras deudas con Administraciones Públicas	20	288.183,25	144.389,02
6. Anticipos de clientes a largo plazo		938.458,17	0,00
7. Anticipos de clientes a corto plazo		638.665,32	2.710.412,93
V. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		32.736,53	13.223,13
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		55.949.540,22	53.819.386,32

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017			
	Notas	2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS		Euros	Euros
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	17.008.506,46	10.385.712,02
a) Ventas		15.962.593,90	9.492.095,60
a1) Ventas actividad inmobiliaria		11.133.810,35	4.886.659,52
a2) Ventas actividad movilidad urbana		4.828.783,55	4.605.436,08
b) Ingresos por arrendamiento		578.088,21	530.460,34
c) Prestación de servicios		467.824,35	363.156,08
2. Variac. existencias productos terminados y en curso	19	(4.787.626,33)	704.602,16
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	19	28.769,64	51.482,44
4. Transf. de inv. inmov. a exist. prod. curso o term.	19	(734.611,78)	(619.280,35)
5. Exist. prod. curso o term. incorporados a inv. inmov.	19	835.446,48	690.983,04
6. Aprovisionamientos	19	(7.356.723,42)	(9.047.173,83)
a) Consumo de mercaderías		(10.967.160,02)	(6.672.464,62)
b) Consumo de materias primas y otras mat. consumibles		5.713.537,82	(60.174,00)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(2.103.101,22)	(2.088.844,61)
d) Deterioro de mercaderías, mat. primas y otros aprov.		0,00	(225.690,60)
7. Otros ingresos de explotación	19	2.233.886,67	2.084.365,96
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.792,00	4.021,54
b) Subv. explotac. incorporadas al resultado del ejercicio		2.229.094,67	2.080.344,42
8. Gastos de personal	19	(3.157.769,51)	(2.961.458,56)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(2.372.539,52)	(2.218.094,03)
b) Cargas sociales		(785.229,99)	(743.364,53)
9. Otros gastos de explotación	19	(778.659,21)	(694.463,05)
a) Servicios exteriores		(633.651,78)	(555.365,73)
b) Tributos		(175.168,22)	(161.834,61)
c) Pérdidas, deterioro y variac. de provis. operac. comerc.		31.970,48	24.605,63
d) Otros gastos de gestión corriente		(1.809,69)	(1.868,34)
10. Amortización del inmovilizado	5/6/7	(350.732,06)	(365.772,35)
11. Imputación subvenc. de inmov. no financ. y otras	15	27.975,72	27.975,72
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmov.		(184.805,10)	(10.216,68)
a) Deterioros y pérdidas	7	(189.774,53)	(22.515,90)
b) Resultados por enajenaciones y otras		4.969,43	12.299,22
13. Otros resultados		13.251,54	(5.109,51)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.796.909,10	241.647,01
14. Ingresos financieros	19	45.674,99	60.807,07
b) De valores negociables y otros instrumentos financ.		45.674,99	60.807,07
b2) De terceros		45.674,99	60.807,07
15. Gastos financieros		(623,71)	(1.635,71)
b) Por deudas con terceros		(623,71)	(1.635,71)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		45.051,28	59.171,36
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		2.841.960,38	300.818,37
16. Impuestos sobre beneficios	20	(654.270,85)	(75.495,05)
A.4) RESULTADO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		2.187.689,53	225.323,32
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		2.187.689,53	225.323,32

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Importes expresados en EUROS	2017	2016
A. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.187.689,53	225.323,32
B. Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	0,00
I. Subvenciones, donaciones y legados (Nota 15)	(27.975,72)	(27.975,72)
II. Efecto impositivo (Nota 20)	6.993,96	6.993,96
C. Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(20.981,76)	(20.981,76)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	2.166.707,77	204.341,56

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 2016	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	0,00	(12.388,67)	0,00	0,00	(12.388,67)
Distribución dividendos 25 abril 2016 del resultado de 2015	0,00	0,00	(12.388,67)	0,00	0,00	(12.388,67)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	111.498,05	12.388,67	(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	111.498,05	(111.498,05)	0,00	0,00	0,00
Reclasificación de subvención a acreedores (Nota 15)	0,00	0,00	0,00	0,00	(782.512,03)	(782.512,03)
B. SALDO 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
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	2.187.689,53	(20.981,76)	2.166.707,77
II. Operaciones con accionistas	0,00	0,00	(22.532,33)	0,00	0,00	(22.532,33)
Distribución dividendos 25 abril 2017 del resultado de 2016 (Nota 14)	0,00	0,00	(22.532,33)	0,00	0,00	(22.532,33)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	202.790,99	22.532,33	(225.323,32)	0,00	0,00
Traspaso del resultado de 2016	0,00	0,00	225.323,32	(225.323,32)	0,00	0,00
Aplicación del resultado de 2016	0,00	202.790,99	(202.790,99)	0,00	0,00	0,00
C. SALDO AJUSTADO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017	26.401.790,10	22.316.624,37	0,00	2.187.689,53	122.087,91	51.028.191,91

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017			
Importes expresados en EUROS	Notas	2017	2016
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.841.960,38	300.818,37
2. Ajustes del resultado		941.972,81	621.314,86
a) Amortización del inmovilizado	5/6/7	350.732,06	365.772,35
b) Correcciones valorativas por deterioro	7/10/19	691.568,88	380.364,78
c) Variación de provisiones	19	(22.331,70)	(25.491,95)
d) Imputación de subvenciones	15	(27.975,72)	(27.975,72)
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado		(4.969,43)	(12.299,22)
f) Ingresos financieros	19	(45.674,99)	(60.807,07)
g) Gastos financieros		623,71	1.751,69
3. Cambios en el capital corriente		4.693.894,55	2.627.064,43
a) Existencias		5.220.084,05	898.017,44
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(955.786,21)	1.070.439,58
c) Otros activos corrientes		34.552,00	11.345,15
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(251.323,24)	1.255.537,36
e) Otros pasivos corrientes		675.770,41	569.968,62
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(29.402,46)	(1.178.243,72)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(503.229,12)	75.126,79
a) Pagos de intereses		(623,71)	0,00
b) Cobros de intereses		39.266,79	63.554,60
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(541.872,20)	11.572,19
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		7.974.598,62	3.624.324,45
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(14.996.293,65)	(10.782.050,10)
a) Inmovilizado intangible	5	(9.769,51)	(55.175,04)
b) Inmovilizado material	6	(98.927,58)	(28.021,16)
c) Inversiones inmobiliarias	7	(22.000,00)	0,00
d) Otros activos financieros		(14.865.596,56)	(10.698.853,90)
7. Cobros por desinversiones		7.705.328,65	7.130.635,82
a) Inmovilizado intangible		6.500,00	19.500,00
b) Otros activos financieros		7.698.828,65	7.111.135,82
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(7.290.965,00)	(3.651.414,28)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(30.551,20)	(42.231,77)
a) Emisión		439.136,93	69.499,87
1. Otras deudas		439.136,93	69.499,87
b) Devolución y amortización de deudas		(469.688,13)	(111.731,64)
1. Deudas con entidades de crédito		(60.242,03)	(60.945,51)
2. Otras deudas		(409.446,10)	(50.786,13)
10. Pagos por dividendos y remunerac. otros instrumentos patrimonio		(22.532,33)	(12.388,67)
a) Dividendos	14	(22.532,33)	(12.388,67)
11. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(53.083,53)	(54.620,44)
D) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		673.920,37	755.630,64
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.304.470,46	673.920,37

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La sociedad Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, S.A. (en adelante PIMESA o la Sociedad), con NIF A-03475001, 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 21.

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 2017 se han realizado gestiones en las actividades que a continuación se detallan, clasificadas en el área inmobiliaria y de movilidad urbana:

Área inmobiliaria

1. Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio San Antón de Elche
 - Promoción de viviendas en la Parcela nº 1 del Plan de Reforma Interior Modificativo (PRIM)
 - Promoción de viviendas en la Parcela nº 2 del PRIM
 - Promoción de viviendas en la Parcela nº 4 del PRIM
 - Reurbanización
2. Gestión de suelo industrial
 - Modificación Puntual del Plan General Ampliación Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40
 - Sector E-41, Unidad de Ejecución nº 1
 - Sector E-40, Unidad de Ejecución nº 2, Elche Parque Empresarial
3. Promoción de edificaciones para uso terciario en Elche Campus Tecnológico, a desarrollar en Elche Parque Empresarial
4. Promoción de edificaciones para uso residencial
 - Solar en el Sector E-5
 - Solar en la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-27
5. Comercialización de inmuebles terminados promovidos por PIMESA
 - Solares
 - Para uso industrial y terciario
 - Solares en Elche Parque Empresarial

Para uso residencial

- Solares en la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector Vv-1, en Valverde
 - 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
6. 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
 7. Gestión de las Encomiendas de construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche
 - En la Manzana B
 - En la Manzana C
 8. 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
 9. Intermediación inmobiliaria

Área de movilidad urbana

1. Explotación de la Estación de Autobuses de Elche, de la Estación de Servicio, de la Tienda y de la Cafetería anexas, incluyendo la explotación de la Planta de energía fotovoltaica ubicada en la cubierta.
2. 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
3. Gestión del Servicio de Ordenación y Regulación del Aparcamiento de vehículos en la vía pública (ORA)
4. Gestión del Servicio Municipal de Transporte Público en Bicicleta en Elche (BiciElx)
5. 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 1514/2007, con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 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.
- La Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias
- 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 aplicación para los ejercicios económicos a partir del 1 de enero de 2011.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre
- 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 25 de abril de 2017.

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 4i).
- 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 2017 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 2017 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 especializados independientes y de la propia 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 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

Con la finalidad de mejorar la imagen fiel de las cuentas anuales y de facilitar su comprensión a terceros, en el ejercicio 2017 la Sociedad ha realizado las siguientes modificaciones que ofrecen un mayor detalle en algunos epígrafes o partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias:

- En el epígrafe de "Existencias" del balance se ha desglosado la partida de *Existencias comerciales* diferenciando las que provienen de actividades de naturaleza inmobiliaria de las derivadas de actividades de movilidad urbana. Este cambio se presenta también en los datos del ejercicio 2016 a efectos comparativos.
- En la partida *Importe neto de la cifra de negocios* de la cuenta de pérdidas y ganancias se han diferenciado las ventas derivadas de actividades de naturaleza inmobiliaria de las correspondientes a las actividades de movilidad urbana, creando además una nueva partida específica correspondiente a los arrendamientos. Este cambio se presenta también en los datos del ejercicio 2016 a efectos comparativos.
- En las reclasificaciones que realiza la Sociedad entre "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" con motivo de los arrendamientos o resoluciones de éstos, los traspasos de los deterioros realizados en los activos reclasificados, en su caso, se presentan en las partidas *Variación de existencias de productos terminados y en curso* o *Deterioros y resultado por enajenaciones del inmovilizado*, respectivamente.

Esta modificación tiene por objeto que los movimientos de las existencias de productos terminados en balance coincidan con la partida *Variación de existencias de productos terminados y en curso* de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A efectos comparativos, los importes que se derivarían en estas partidas *Variación de existencias de productos terminados y en curso* o *Deterioros y resultado por enajenaciones del inmovilizado* de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016 ascienden a 12.362,55 euros para cada una de ellas.

- Se ha eliminado la partida *Variación de provisiones para terminación de obras* de la cuenta de pérdidas y ganancias, incluyendo el movimiento de esta provisión en Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales, dentro de la partida *Otros gastos de explotación*. Este cambio se presenta también en los datos del ejercicio 2016 a efectos comparativos.
- Se ha modificado el Estado de Flujos de Efectivo de 2016 en cuanto a la consideración como actividades de financiación de las tasas y precios públicos recaudados por PIMESA por la prestación de servicios de movilidad urbana y otros encargos efectuados por el Ayuntamiento, habiendo pasando a considerarse como actividades de explotación. Además, se ha procedido a disminuir la partida de *Otros activos financieros* del epígrafe "Cobros por desinversiones" en el importe de 2.500.000,00 euros, al corresponder a un traspaso del corto al largo plazo de varias imposiciones a plazo fijo, contratadas por la Sociedad en 2016, con vencimientos en el ejercicio 2018, no suponiendo por tanto un cobro de efectivo por desinversión, lo que incrementa los flujos de efectivo de las actividades de explotación en dicha cantidad en la partida *Otros pasivos corrientes* del epígrafe "Cambios en el capital corriente".

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 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

Aun no siendo significativo, se hace constar que se ha modificado el criterio de contabilización de gastos repercutibles a los arrendatarios de determinados inmuebles, cuyo importe en 2016 no quedaba reflejado en las cuentas de gasto al compensarse éste con motivo de su repercusión, habiendo pasado a registrarse en 2017 dichos movimientos tanto en cuentas de gasto como de ingreso, ascendiendo a 17.925,39 euros el importe de los gastos e ingresos correspondientes al ejercicio 2016 por dicho concepto.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado para el ejercicio 2017 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	2017 Euros	2016 Euros
Pérdidas y ganancias	2.187.689,53	225.323,32
DISTRIBUCIÓN	Euros	Euros
A Reserva legal	218.768,95	22.532,33
A Otras reservas	1.750.151,63	180.258,66
Dividendo al Ayuntamiento de Elche	218.768,95	22.532,33

Durante el ejercicio 2017 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 2017, 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 5 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 de 3 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio 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 2016 y 2017 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	AÑOS	% ANUAL
Construcciones	50	2
Instalaciones técnicas	10-25	4-10
Maquinaria y utillaje	5-10	10-20
Otras instalaciones	5-10	10-20
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 2017 y 2016 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 su vida útil, estimada en 50 años para los elementos en curso de amortización.

Teniendo en cuenta que la venta de inmuebles forma parte de la actividad ordinaria de la empresa, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones

inmobiliarias cuando son objeto de arrendamiento operativo. Cuando cesa el arrendamiento, la Sociedad reclasifica el inmueble de inversiones inmobiliarias a existencias.

En caso de que el arrendatario ejercite la opción de compra establecida en los contratos de arrendamiento, momento en que se considera que se transmiten los riesgos y beneficios de la operación, ésta se considera de tráfico comercial ordinario, reclasificando el inmueble a existencias, registrándose como tal la correspondiente venta del mismo.

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 importe 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 importe 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 importe recuperable de un activo es menor que su valor 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 importe 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

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso, las viviendas, locales y garajes construidos, y otros inmuebles que, en principio, van a ser destinados a la venta.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor, formado por los gastos directos contratados con terceros 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.), no incorporándose costes indirectamente imputables a los activos, necesarios para su producción.

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.

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. 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.

Para los terrenos y solares, 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, que se encuentran en fase de construcción al cierre del ejercicio.

El valor neto realizable es la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para llevarla a cabo, así como, en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para terminar su producción.

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.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido, y con carácter anual la Sociedad evalúa las posibles correcciones valorativas de sus existencias, mediante tasaciones realizadas por técnicos especializados independientes y/o técnicos de la Sociedad, basadas en:

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

En caso de que se cambie el destino de un inmueble registrado en existencias, como consecuencia de su arrendamiento operativo, dicho inmueble se clasifica como inversión inmobiliaria (véase Nota 4c).

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 corresponden 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 ésta, 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.

i) Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones para terminación de obras: recogen el importe de los gastos futuros ciertos 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, que se actualiza anualmente al cierre de cada ejercicio.
- b) 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.
- c) 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.

En general, 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 sean no considerados como remotos. Cuando el pasivo contingente se considera probable se recoge en las cuentas anuales y se informa en la memoria.

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 partes vinculadas

La Sociedad realiza sus operaciones con partes 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 que, para el caso de las actividades inmobiliarias, puede comprender varios ejercicios. 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 2017 y 2016 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y su amortización acumulada, en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2017					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Acuerdos de concesión	4.103.551,83	584,66	2.683,82	(9.093,73)	4.097.726,58
Propiedad industrial	5.599,48	0,00	0,00	0,00	5.599,48
Aplicaciones informáticas	193.960,17	2.743,25	2.457,51	(154,31)	199.006,62
Anticipo de inmovilizado intangible	1.363,84	(2.743,25)	4.628,18	0,00	3.248,77
TOTAL	4.304.475,32	584,66	9.769,51	(9.248,04)	4.305.581,45
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Acuerdos de concesión	(864.197,26)	(584,66)	(42.862,80)	1.768,26	(905.876,46)
Propiedad industrial	(4.481,19)	0,00	(295,52)	0,00	(4.776,71)
Aplicaciones informáticas	(184.980,97)	0,00	(6.455,51)	154,31	(191.282,17)
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(1.053.659,42)	(584,66)	(49.613,83)	1.922,57	(1.101.935,34)
DETERIORO					
Acuerdos de concesión	(1.998.982,34)	0,00	0,00	5.963,01	(1.993.019,33)
Propiedad industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(1.998.982,34)	0,00	0,00	5.963,01	(1.993.019,33)
VALOR NETO CONTABLE					
Acuerdos de concesión	1.240.372,23	0,00	0,00	0,00	1.198.830,79
Propiedad industrial	1.118,29	0,00	0,00	0,00	822,77
Aplicaciones informáticas	8.979,20	0,00	0,00	0,00	7.724,45
Anticipo de inmovilizado intangible	1.363,84	0,00	0,00	0,00	3.248,77
TOTAL	1.251.833,56	0,00	0,00	0,00	1.210.626,78
EJERCICIO 2016					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Acuerdos de concesión	4.124.634,27	43.600,00	4.269,25	(68.951,69)	4.103.551,83
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
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					
Acuerdos de concesión	(869.224,82)	0,00	(40.143,15)	45.170,71	(864.197,26)
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)
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					
Acuerdos de concesión	(2.016.871,37)	0,00	0,00	17.889,03	(1.998.982,34)
Propiedad industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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					
Acuerdos de concesión	1.238.538,08	0,00	0,00	0,00	1.240.372,23
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
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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, según el siguiente detalle:

CONCEPTO	31.12.2017 Euros	31.12.2016 Euros
Acuerdos de concesión	23.163,14	23.406,67
Aplicaciones informáticas	178.723,41	174.337,22
Propiedad industrial	2.992,18	2.992,18
TOTAL	204.878,73	200.736,07

Acuerdo de concesión, activo regulado

La Sociedad explota en régimen de gestión directa el aparcamiento público 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, siendo la información más relevante, al cierre del ejercicio 2017, la siguiente, cuyos importes están expresado en euros:

APARCAMIENTO	VALOR EN LIBROS	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE 31.12.2017
Gran Teatro	1.800.372,61	(570.179,02)	(394.932,60)	835.260,99
La Lonja	2.297.353,97	(335.697,44)	(1.598.086,73)	363.569,80
Total	4.097.726,58	(905.876,46)	(1.993.019,33)	1.198.830,79

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 4.097.726,58 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 2017 se ha cedido el derecho de uso de 1 plaza de garaje del aparcamiento La Lonja, dando de baja su valor en libros, por importe de 8.572,22 euros, por lo que se dispone actualmente de 268 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.

Las tarifas aplicables a la explotación de estos aparcamientos se establecen por el Ayuntamiento de Elche y se actualizan, para el aparcamiento La Lonja, anualmente, en base al índice general de precios al consumo (IPC) establecido por el Instituto Nacional de Estadística.

Durante 2017 se ha procedido a la adquisición de elementos destinados al aparcamiento Gran Teatro, por valor de 2.683,82 euros, algunos de ellos en sustitución de determinados elementos existentes, al encontrarse éstos al final de su vida útil.

Dicha adquisición, junto con la cesión del uso de la plaza indicada anteriormente, explican la cifra de traspasos, adiciones y disminuciones en la partida de *Acuerdos de concesión* mostrada en el cuadro del ejercicio 2017 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 2017 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, entendiéndose que las pólizas contratadas cubren de manera suficiente los riesgos a los que la Sociedad está sometida.

Deterioros

A efectos de evaluar la necesidad de realizar correcciones valorativas o de registrar pérdidas por deterioro de los activos incluidos en los acuerdos de concesión, se ha calculado el valor en uso de los aparcamientos, de acuerdo con los siguientes criterios e hipótesis clave, obteniéndose unos valores que mantienen invariables los deterioros registrados al cierre del ejercicio 2016:

- Se han realizado las proyecciones financieras de aquellos gastos e ingresos de explotación que generan entrada o salida de caja, sin tener en cuenta por tanto las amortizaciones.
- Las proyecciones de los flujos futuros de gastos e ingresos se han realizado fundamentalmente en función de los datos reales del ejercicio, añadiendo estimaciones de posibles inversiones futuras para el funcionamiento de los activos, basadas en la experiencia y en el conocimiento de la evolución de estas actividades.
- El tipo de interés de actualización es del 3,01%, derivado de una tasa sin riesgo del 0,35% (basado en el bono alemán a 10 años) a la que se le incrementa una prima de mercado del 1,16% (diferencial del bono alemán con respecto al español), una prima de riesgo del sector inmobiliario del 0,5% y una prima adicional del 1% por la incertidumbre derivada del horizonte contemplado, entre 40 y 60 años, aproximadamente.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante los ejercicios 2017 y 2016 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, y en sus amortizaciones acumuladas, en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2017					
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	1.030.427,61	64.980,01	0,00	0,00	1.095.407,62
Maquinaria y utillaje	605.295,77	844,98	2.153,00	(1.345,54)	606.948,21
Otras instalaciones	1.544.065,83	0,00	1.589,37	0,00	1.545.655,20
Mobiliario	178.642,93	0,00	3.312,23	(1.178,53)	180.776,63
Equipos proceso información	160.815,36	0,00	11.040,90	(39.157,47)	132.698,79
Elementos de transporte	639.955,50	0,00	0,00	(959,21)	638.996,29
Otro inmovilizado material	147.361,19	(584,66)	9.694,66	(6.120,64)	150.350,55
Instalaciones técnicas en montaje	0,00	(65.824,99)	71.137,42	0,00	5.312,43
TOTAL	5.850.475,23	(584,66)	98.927,58	(48.761,39)	5.900.056,76
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Solares construidos uso propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones uso propio	(216.343,60)	0,00	(20.709,51)	0,00	(237.053,11)
Instalaciones técnicas	(334.430,04)	0,00	(77.440,44)	0,00	(411.870,48)
Maquinaria y utillaje	(601.362,68)	0,00	(1.389,34)	1.288,69	(601.463,33)
Otras instalaciones	(1.491.256,05)	0,00	(15.065,83)	0,00	(1.506.321,88)
Mobiliario	(171.656,80)	0,00	(1.966,12)	1.067,27	(172.555,65)
Equipos proceso información	(132.483,80)	0,00	(11.596,45)	39.157,47	(104.922,78)
Elementos de transporte	(617.793,27)	0,00	(5.807,21)	959,21	(622.641,27)
Otro inmovilizado material	(123.646,95)	584,66	(7.068,27)	6.120,64	(124.009,92)
Instalaciones técnicas en montaje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(3.688.973,19)	584,66	(141.043,17)	48.593,28	(3.780.838,42)
VALOR NETO CONTABLE					
Solares construidos uso propio	508.434,37				508.434,37
Construcciones uso propio	819.133,07				798.423,56
Instalaciones técnicas	695.997,57				683.537,14
Maquinaria y utillaje	3.933,09				5.484,88
Otras instalaciones	52.809,78				39.333,32
Mobiliario	6.986,13				8.220,98
Equipos proceso información	28.331,56				27.776,01
Elementos de transporte	22.162,23				16.355,02
Otro inmovilizado material	23.714,24				26.340,63
Instalaciones técnicas en montaje	0,00				5.312,43
TOTAL	2.161.502,04				2.119.218,34

Las adiciones al inmovilizado realizadas durante 2017 recogen principalmente la inversión realizada en la implantación de una Tienda de la franquicia Carrefour Express por valor de 59.041,43 euros, la renovación de varios equipos informáticos, por importe de 16.353,33 euros (de los que 5.312,43 euros figuran en anticipos) y la ampliación de una estación de BiciElx por valor de 5.938,58 euros.

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

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, que financió la inversión en dicha infraestructura, 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.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el importe de adquisición de los bienes afectos a reversión ascendía a 1.223.711,33 euros y 1.190.768,34 euros, respectivamente y su amortización acumulada a 1.021.739,09 euros y 1.034.523,16 euros, respectivamente, siendo para todos ellos el plazo de amortización inferior a la fecha de vencimiento de la concesión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, según el siguiente detalle:

CONCEPTO	31.12.2017 Euros	31.12.2016 Euros
Maquinaria y utillaje	595.159,75	593.194,82
Otras instalaciones	1.398.978,10	1.388.214,11
Mobiliario	160.426,91	160.654,72
Equipos proceso información	83.021,79	111.932,82
Elementos de transporte	599.616,69	575.038,84
Otro inmovilizado material	81.505,81	74.764,55
TOTAL	2.918.709,05	2.903.799,86

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 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y en sus amortizaciones acumuladas, expresado en euros, figura en los cuadros siguientes:

EJERCICIO 2017					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	TRASPASOS A EXISTENCIAS	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Locales comerciales	3.727.233,84	159.812,73	22.000,00	0,00	3.909.046,57
Locales comerciales solar	517.442,98	24.465,08	0,00	0,00	541.908,06
Locales comerciales construcción	3.209.790,86	135.347,65	22.000,00	0,00	3.367.138,51
Plazas de garaje	2.000.421,93	229.558,42	0,00	(195.282,34)	2.034.698,01
Plazas de garaje solar	189.007,26	35.550,47	0,00	(29.684,08)	194.873,65
Plazas de garaje construcción	1.811.414,67	194.007,95	0,00	(165.598,26)	1.839.824,36
Viviendas protegidas	2.999.939,51	446.075,33	0,00	(578.540,03)	2.867.474,81
Viviendas protegidas solar	452.949,07	70.121,07	0,00	(87.310,79)	435.759,35
Viviendas protegidas construcción	2.546.990,44	375.954,26	0,00	(491.229,24)	2.431.715,46
TOTAL	8.727.595,28	835.446,48	22.000,00	(773.822,37)	8.811.219,39
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Locales comerciales	(241.267,43)	0,00	(88.163,73)	0,00	(329.431,16)
Locales comerciales solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locales comerciales construcción	(241.267,43)	0,00	(88.163,73)	0,00	(329.431,16)
Plazas de garaje	(178.198,17)	0,00	(22.631,50)	8.704,39	(192.125,28)
Plazas de garaje solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazas de garaje construcción	(178.198,17)	0,00	(22.631,50)	8.704,39	(192.125,28)
Viviendas protegidas	(124.219,80)	0,00	(49.279,83)	30.506,20	(142.993,43)
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	(124.219,80)	0,00	(49.279,83)	30.506,20	(142.993,43)
TOTAL	(543.685,40)	0,00	(160.075,06)	39.210,59	(664.549,87)
DETERIORO					
Locales comerciales	(3.821,85)	0,00	0,00	0,00	(3.821,85)
Locales comerciales solar	(573,28)	0,00	0,00	0,00	(573,28)
Locales comerciales construcción	(3.248,57)	0,00	0,00	0,00	(3.248,57)
Plazas de garaje	(650.324,63)	(34.044,35)	(182.667,68)	26.937,50	(840.099,16)
Plazas de garaje solar	(28.695,13)	(5.196,55)	(28.663,85)	4.147,12	(58.408,41)
Plazas de garaje construcción	(621.629,50)	(28.847,80)	(154.003,83)	22.790,38	(781.690,75)
Viviendas protegidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(654.146,48)	(34.044,35)	(182.667,68)	26.937,50	(843.921,01)

CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	TRASPASOS A EXISTENCIAS	SALDO FINAL
VALOR NETO CONTABLE					
Locales comerciales	3.482.144,56				3.575.793,56
Locales comerciales solar	516.869,70				541.334,78
Locales comerciales construcción	2.965.274,86				3.034.458,78
Plazas de garaje	1.171.899,13				1.002.473,57
Plazas de garaje solar	160.312,13				136.465,24
Plazas de garaje construcción	1.011.587,00				866.008,33
Viviendas protegidas	2.875.719,71				2.724.481,38
Viviendas protegidas solar	452.949,07				435.759,35
Viviendas protegidas construcción	2.422.770,64				2.288.722,03
TOTAL	7.529.763,40				7.302.748,51

A efectos de evaluar la necesidad de realizar correcciones valorativas por deterioro en los activos incluidos en inversiones inmobiliarias, se han realizado los correspondientes test de deterioro, comparando el valor contable de los mismos con su importe recuperable, considerando que el valor razonable de los activos menos sus costes de venta es superior a su valor en uso, debido al escaso número de transmisiones previstas de estos activos teniendo en cuenta su evolución en los últimos años.

Con objeto de determinar los valores razonables de los activos, se han obtenido testigos de mercado para inmuebles situados en el entorno de cada una de las promociones de edificación destinadas a uso residencial y terciario desarrolladas por la Sociedad, obteniéndose precios superiores a sus valores contables en locales y viviendas, no siendo así en las plazas de garaje de promociones de vivienda, al existir determinados testigos que resultan inferiores y, teniendo en cuenta además la escasa realización de este tipo de inmuebles, la Sociedad ha registrado un deterioro por importe total de 182.667,68 euros en estas plazas de garaje, con objeto de adecuar el valor en libros a su valor razonable.

Para el caso particular del aparcamiento situado en la calle Capitán Antonio Mena, que se comercializa en régimen de alquiler, el test de deterioro se ha realizado mediante la estimación de su valor en uso aplicando los criterios expuesto en la Nota 5 para los otros dos aparcamientos que explota la Sociedad, obteniéndose unos valores que mantienen invariables el deterioro registrado al cierre del ejercicio 2016.

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
Locales comerciales solar	508.322,83	18.651,72	0,00	(9.531,57)	517.442,98
Locales comerciales construcción	3.159.932,68	99.726,99	0,00	(49.868,81)	3.209.790,86
Plazas de garaje	1.915.781,40	301.479,79	0,00	(216.839,26)	2.000.421,93
Plazas de garaje solar	175.679,45	46.069,75	0,00	(32.741,94)	189.007,26
Plazas de garaje construcción	1.740.101,95	255.410,04	0,00	(184.097,32)	1.811.414,67
Viviendas protegidas	3.091.745,04	271.124,54	0,00	(362.930,07)	2.999.939,51
Viviendas protegidas solar	465.744,06	41.644,52	0,00	(54.439,51)	452.949,07
Viviendas protegidas construcción	2.626.000,98	229.480,02	0,00	(308.490,56)	2.546.990,44
TOTAL	8.675.781,95	690.983,04	0,00	(639.169,71)	8.727.595,28

CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	TRASPASOS A EXISTENCIAS	SALDO FINAL
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Locales comerciales	(157.568,29)	0,00	(85.521,78)	1.822,64	(241.267,43)
Locales comerciales solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locales comerciales construcción	(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)
Plazas de garaje solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazas de garaje construcción	(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)
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	(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)
Locales comerciales solar	(573,28)	0,00	0,00	0,00	(573,28)
Locales comerciales construcción	(3.248,57)	0,00	0,00	0,00	(3.248,57)
Plazas de garaje	(615.446,18)	(54.435,08)	(22.515,90)	42.072,53	(650.324,63)
Plazas de garaje solar	(23.321,82)	(8.267,60)	(3.561,84)	6.456,13	(28.695,13)
Plazas de garaje construcción	(592.124,36)	(46.167,48)	(18.954,06)	35.616,40	(621.629,50)
Viviendas protegidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	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
Locales comerciales solar	507.749,55				516.869,70
Locales comerciales construcción	2.999.115,82				2.965.274,86
Plazas de garaje	1.135.918,72				1.171.899,13
Plazas de garaje solar	152.357,63				160.312,13
Plazas de garaje construcción	983.561,09				1.011.587,00
Viviendas protegidas	3.010.950,35				2.875.719,71
Viviendas protegidas solar	465.744,06				452.949,07
Viviendas protegidas construcción	2.545.206,29				2.422.770,64
TOTAL	7.653.734,44				7.529.763,40

Los traspasos entre inversiones inmobiliarias y existencias habidos durante 2017 y 2016 se corresponden con los arrendamientos efectuados durante dichos ejercicios, o con el cese de los mismos (véase Nota 19).

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad han ascendido durante los ejercicios 2017 y 2016 a 500.429,84 euros y a 467.038,91 euros, respectivamente, mientras que los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han supuesto 99.720,73 euros y 79.258,31 euros, respectivamente (véase Nota 2h).

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 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 2017, 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 2017 y 2016 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, a excepción de aquellos contratos cuyo vencimiento es anterior a 31 de diciembre de 2018, para los que se contemplan rentas hasta dicha fecha:

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS RENTAS MÍNIMAS SEGÚN CONTRATOS	VALOR NOMINAL 2017	VALOR NOMINAL 2016
Menos de un año	573.234,06	528.451,10
Entre uno y cinco años	615.588,10	970.505,38
Más de cinco años	368.140,67	634.222,78
TOTAL	1.556.962,83	2.133.179,25

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingreso en el ejercicio 2017.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 son los correspondientes a los locales del Centro de Negocios Bulevar Parque, cuyas rentas han ascendido a 287.292,40 euros y 256.508,60 euros durante los ejercicios 2017 y 2016, y los de viviendas protegidas que han ascendido en dichos ejercicios a 148.291,18 euros y 154.049,59 euros, respectivamente.

9. ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 de las inversiones financieras tanto a corto como a largo plazo del balance adjunto es el siguiente:

CONCEPTO	2017 Euros	2016 Euros
Imposiciones a largo plazo	0,00	2.500.000,00
Fianzas a largo plazo	62.856,80	60.770,18
TOTAL A LARGO PLAZO	62.856,80	2.560.770,18
Imposiciones a plazo	17.540.000,00	7.870.000,00
Intereses a cobrar no vencidos	6.071,69	9.846,37
Depósitos y fianzas corto plazo	22.455,35	17.936,73
TOTAL A CORTO PLAZO	17.568.527,04	7.897.783,10

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 2017 y 2016 ha sido del 0,17% y del 0,31%, respectivamente.

Las "Inversiones financieras a largo plazo" de los balances adjuntos a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016:

EJERCICIO 2017	EXISTENCIAS INICIALES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
COSTE					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	78.031,36	4.073.176,25	(4.054.406,45)	0,00	96.801,16
Comerciales: solares sin transformación	9.520.042,97	40.006,28	(1.109.726,63)	(6.345.185,14)	2.105.137,48
Terrenos y solares	2.954.434,66	0,00	0,00	6.345.185,14	9.299.619,80
Otros aprovisionamientos	0,00	95.714,12	(88.418,06)	(1.071,06)	6.225,00
Obra en curso de ciclo largo	663.187,31	1.794.425,78	0,00	(1.875.096,18)	582.516,91
Obra en curso de ciclo corto	12.463.155,48	60.670,54	(5.617.957,41)	1.233.028,44	8.138.897,05
Solares urbanizados y edificios construidos	3.504.259,17	0,00	(413.568,47)	542.304,10	3.632.994,80
TOTAL	29.183.110,95	6.063.992,97	(11.284.077,02)	(100.834,70)	23.862.192,20
DETERIORO					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comerciales: solares sin transformación	(589.547,76)	0,00	0,00	542.158,20	(47.389,56)
Terrenos y solares	0,00	0,00	0,00	(542.158,20)	(542.158,20)
Otros aprovisionamientos	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	(426.699,80)	(518.539,98)	0,00	7.106,85	(938.132,93)
TOTAL	(1.016.247,56)	(518.539,98)	0,00	7.106,85	(1.527.680,69)
VALOR NETO CONTABLE					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	78.031,36				96.801,16
Comerciales: solares sin transformación	8.930.495,21				2.057.747,92
Terrenos y solares	2.954.434,66				8.757.461,60
Otros aprovisionamientos	0,00				6.225,00
Obra en curso de ciclo largo	663.187,31				582.516,91
Obra en curso de ciclo corto	12.463.155,48				8.138.897,05
Solares urbanizados y edificios construidos	3.077.559,37				2.694.861,87
TOTAL	28.166.863,39				22.334.511,51

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

Comerciales actividad inmobiliaria

Dentro de las existencias comerciales de la actividad inmobiliaria figuran los solares destinados a uso industrial y residencial que se adquirieron para su venta sin transformación. Durante 2017 se ha efectuado la venta de varios solares para uso industrial, figurando su coste de adquisición entre las disminuciones.

Durante el ejercicio se ha reclasificado el importe de 6.345.185,14 euros correspondiente al valor de dos solares residenciales, así como la valoración del deterioro de los mismos, a la partida *Terrenos y solares*, como consecuencia del acuerdo adoptado por el órgano de administración de promover su desarrollo inmobiliario directamente por la Sociedad, lo que explica la cifra de traspasos.

Comerciales actividad movilidad urbana

Al cierre del ejercicio 2017, las existencias comerciales de la actividad de movilidad urbana recogen las existencias de carburante de la Estación de Servicio y de los productos de tienda y cafetería, cuyo valor final asciende según inventarios realizados a 96.801,16 euros, correspondiéndose los aumentos y disminuciones registrados en esta partida con la variación de estas existencias.

Otros aprovisionamientos

Incluye fundamentalmente las compras de materiales y productos necesarios para la realización de servicios de movilidad urbana, quedando en existencias finales determinados elementos destinados a la prestación del servicio BiciElx, que se utilizarán en el futuro para la instalación de nuevas estaciones.

Terrenos y solares

Incluyen los terrenos no urbanizables adquiridos por la Sociedad para el desarrollo de actuaciones urbanísticas, como la ampliación de la actuación Elche Parque Empresarial, encontrándose en trámite la correspondiente Modificación Puntual del Plan General, así como los solares destinados a uso residencial traspasados desde existencias comerciales de actividad inmobiliaria.

Obra en curso de ciclo largo

La cifra de adiciones recoge el importe de 1.743.473,08 euros correspondiente a la obra certificada durante el ejercicio 2017 por la edificación de viviendas en las parcela nº 2 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. Dicho importe se ha reclasificado a cierre de 2017 a *Obra en curso de ciclo corto* al estar prevista la finalización de las obras en 2018.

Además, durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha registrado en esta partida el precio de adquisición de determinados proyectos destinados a tramitar la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana para la Ampliación Elche Parque Empresarial (Sector E-39 y E-40), por importe de 46.952,70 euros.

Finalmente, en las adiciones figura el importe de 4.000 euros invertidos en los proyectos necesarios para el inicio de la actuación Elche Campus Tecnológico, a desarrollar en Elche Parque Empresarial.

Obra en curso de ciclo corto

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha registrado en esta partida el importe de 38.299,93 euros que completa la inversión realizada en el edificio de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje sobre la parcela nº 1 del PRIM del Barrio San Antón, cuyas obras finalizaron en el ejercicio habiéndose entregado 62 viviendas y 41 plazas, cuyo coste asciende a 2.864.721,39 euros, reclasificándose al cierre del ejercicio a la partida de *Producto terminado* el importe de 643.138,80 correspondiente a los inmuebles pendientes de entrega.

El importe de las disminuciones recoge el coste de la venta de cinco parcelas de Elche Parque Empresarial, por importe de 2.729.753,69 euros, así como 23.482,33 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 dos viviendas protegidas con plaza de garaje vinculada y dos plazas de garaje no vinculadas, por importe de 237.838,46 euros y un local y dos plazas de garaje en el edificio de servicios Bulevar Parque, cuyo coste de venta asciende a 132.336,98 euros. Además, recogen la cantidad de 43.393,03 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 19).

Con objeto de determinar los valores razonables de los activos, se han obtenido testigos de mercado para inmuebles situados en el entorno de cada una de las promociones de edificación destinadas a uso residencial desarrolladas por la Sociedad, obteniéndose precios de determinados testigos que resultan inferiores a sus valores contables en los locales y plazas de garaje de determinadas promociones de vivienda, por lo que, la Sociedad ha registrado un deterioro por importe total de 518.539,98 euros, con objeto de adecuar su valor en libros a su valor razonable.

No se han activado gastos financieros ni en el ejercicio 2017 ni en 2016.

El detalle según la naturaleza de los distintos elementos que componen las existencias finales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

EXISTENCIAS	2017 Euros	2016 Euros
Productos inmobiliarios	22.231.485,35	28.088.832,03
Edificaciones (viviendas, locales y plazas de garaje)	2.704.819,11	3.034.166,34
Edificaciones (nichos)	0,00	66.839,67
Solares	2.057.747,92	8.930.495,21
Solares (cuenta de liquidación definitiva pendiente)	6.253.843,63	8.970.148,58
Edificaciones en curso	1.875.096,18	3.601.183,36
Terrenos	8.757.461,60	2.954.434,66
Gastos de actuaciones en proyecto	582.516,91	531.564,21
Productos movilidad urbana	103.026,16	78.031,36
Carburante	67.119,41	62.027,63
Productos de tienda y cafetería	29.681,75	16.003,73
Otros aprovisionamientos	6.225,00	0,00
TOTAL	22.334.511,51	28.166.863,39

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 2017 y 2016, en función del tipo de actividad, se muestran en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	2017 Euros	2016 Euros
CLIENTES A LARGO PLAZO	142.549,48	326.452,47
Clientes actividad inmobiliaria y urbanización	142.549,48	326.452,47
Clientes a crédito	9.819,05	11.226,38
Clientes efectos comerciales a cobrar	132.730,43	315.226,09
CLIENTES A CORTO PLAZO	448.356,50	959.309,01
Clientes actividad inmobiliaria y urbanización	365.343,21	877.043,24
Clientes a crédito	10.285,30	58.320,13
Clientes efectos comerciales a cobrar	355.057,91	348.697,56
Clientes facturas pendientes de emitir	0,00	470.025,55
Clientes de dudoso cobro	1.258,41	0,00
Provisiones por insolvencias de tráfico	(1.258,41)	0,00
Clientes movilidad urbana	83.013,29	82.265,77
Clientes a crédito	71.316,90	73.759,56
Clientes gestión de cobro	1.082,77	434,16
Clientes facturas pendientes de emitir	10.613,62	8.072,05
Clientes de dudoso cobro	36.000,00	47.000,00
Provisiones por insolvencias de tráfico	(36.000,00)	(47.000,00)
TOTAL CLIENTES	590.905,98	1.285.761,48

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	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	28,32 días	34,01 días
Ratio de operaciones pagadas	29,80 días	34,86 días
Ratio de operaciones pendientes de pago	16,59 días	19,78 días
Total pagos realizados	7.310.189,76 euros	9.089.195,23 euros
Total pagos pendientes	919.665,91 euros	540.916,08 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 2017 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

La Sociedad adeuda a una entidad de crédito la cantidad de 1.908,25 euros correspondiente a disposiciones de un préstamo promotor realizadas por ésta por razones técnicas, venciendo en enero de 2021 el periodo de carencia de amortización de capital, produciéndose su cancelación en la indicada fecha o anteriormente, en caso de que se produzca la entrega de las viviendas, mediante la subrogación del adquirente en dicho préstamo.

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. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

CONCEPTO	2017 Euros	2016 Euros
Proveedores a corto plazo	974.092,01	669.125,87
Proveedores actividad urbanística e inmobiliaria	532.515,77	261.511,02
Proveedores actividad movilidad	441.576,24	407.614,85
Proveedores a largo plazo	71.435,93	0,00
Proveedores actividad urbanística e inmobiliaria	71.435,93	0,00
Acreedores varios	101.694,42	77.202,14
Personal	1.530,02	13.441,79
Otras deudas con las Administraciones públicas (véase Nota 20)	288.183,25	144.389,02
Anticipos de clientes a corto plazo	638.665,32	2.710.412,93
Anticipos de clientes por subvención Edificio 1 Barrio San Antón	337.688,56	2.068.306,27
Anticipos de clientes por subvención Edificio 2 Barrio San Antón	0,00	66.337,27
Anticipos de clientes por subvención otros edificios Barrio San Antón	0,00	39.986,83
Anticipos de clientes por gestión escrituras Edificio 1 Barrio San Antón	55.863,62	0,00
Anticipos de clientes por viviendas Edificio La Magrana	11.149,08	940,71
Anticipos de clientes por urbanización UE nº 2 Sector E-40	233.964,06	534.841,85
Anticipos de clientes a largo plazo	938.458,17	0,00
Anticipos de clientes por subvención Edificio 2 Barrio San Antón	898.471,34	0,00
Anticipos de clientes por subvención otros edificios Barrio San Antón	39.986,83	0,00
TOTAL PROVEEDORES	3.014.059,12	3.614.571,75

La partida de *Anticipos de clientes* recoge aquellos importes recibidos por PIMESA, en su condición de Ente Gestor del Área de Renovación y Regeneración Urbana del Barrio de San Antón, por las subvenciones del Ministerio de Fomento y de la Generalitat Valenciana, cuyos beneficiarios últimos son los adquirentes de las viviendas de los edificios promovidos en dicha actuación, a cuenta del precio de futuras entregas de las mismas (véase Nota 19).

14. FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, como representante del Ayuntamiento de Elche, actuando como socio único de la Sociedad, en funciones de Junta General Ordinaria, celebrada el día 25 de abril de 2017, acordó aplicar los resultados obtenidos por la Sociedad en el ejercicio 2016, distribuyendo una parte como dividendo al Ayuntamiento por importe de 22.532,33 euros, que ha sido totalmente desembolsado.

15. 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	2017 Euros	2016 Euros
Saldo al inicio del ejercicio	143.069,67	946.563,46
Traspasadas a resultados del ejercicio	(27.975,72)	(27.975,72)
Efecto impositivo	6.993,96	6.993,96
Reclasificación de subvención a anticipo clientes	0,00	(782.512,03)
Saldo al final del ejercicio	122.087,91	143.069,67

Las subvenciones registradas al cierre del ejercicio 2017 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.

Durante el ejercicio 2016 se reclasificó 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 detallaba el Convenio que regulaba 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 receptor 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 19).

16. GARANTÍAS RECIBIDAS

Las fianzas y avales en poder de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2017 y 2016 ascienden a 607.446,99 euros y a 623.740,83 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	2017 Euros	2016 Euros
No incluidas en el pasivo del balance	425.469,62	468.786,13
Proveedores de ejecución de obras	405.029,19	448.218,12
Proveedores de servicios	20.440,43	20.568,01
Incluidas en el pasivo del balance	181.977,37	154.954,70
Proveedores de ejecución de obras	1.926,34	1.926,34
Proveedores de servicios	22.356,40	19.214,40
Clientes por ventas pendientes de formalizar	42.073,00	18.170,00
Clientes por arrendamientos	115.621,63	115.643,96
TOTAL	607.446,99	623.740,83

Del importe de 181.977,37 euros por garantías incluidas en el pasivo del balance adjunto del ejercicio 2017, 88.331,37 euros corresponden a fianzas a corto plazo mientras que el resto, 93.646,00 euros, son a largo plazo y figuran en la partida *Otros pasivos financieros* dentro del epígrafe "Deudas a largo plazo" (55.362,24 euros y 99.592,46 euros respectivamente al cierre del ejercicio anterior).

17. GARANTÍAS CONSTITUIDAS

La composición de las fianzas depositadas frente a terceros a cierre de los ejercicios 2017 y 2016, 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	2017 Euros	2016 Euros
No incluidas en el activo del balance	1.500,00	1.500,00
Fianzas constituidas	1.500,00	1.500,00
Incluidas en el activo del balance	85.312,15	78.706,91
Fianzas constituidas a largo plazo	62.856,80	60.770,18
Arrendamiento de fincas urbanas	62.656,80	60.570,18
Fianzas constituidas por servicios diversos	200,00	200,00
Fianzas constituidas a corto plazo	22.455,35	17.936,73
Arrendamiento de fincas urbanas	21.430,35	17.936,73
Fianzas constituidas por servicios diversos	1.025,00	200,00
TOTAL	86.812,15	80.206,91

18. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

La Sociedad ha registrado al cierre del ejercicio 2017 una provisión por importe de 41.500,46 euros para cubrir la posible responsabilidad que pueda derivarse de reclamaciones por defecto de terminación o acabado de edificaciones entregadas en ejercicios anteriores.

19. INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2017 y 2016 figura en el siguiente cuadro, en el que se detallan las principales actividades realizadas por la Sociedad:

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2017 Euros	2016 Euros
VENTAS DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA	11.133.810,35	4.886.659,52
Solares uso residencial	0,00	3.205.000,00
Solares uso industrial	7.632.160,00	1.086.840,00
Viviendas protegidas y plazas de garaje vinculadas	3.227.405,17	363.841,29
Derechos de opción de compra sobre viviendas protegidas	9.090,90	5.454,54
Locales y plazas de garaje	186.927,54	0,00
Nichos	78.226,74	225.523,69
VENTAS DE LA ACTIVIDAD DE MOVILIDAD URBANA	4.828.783,55	4.605.436,08
Estación de Servicio: carburantes y productos tienda	4.498.687,25	4.330.557,89
Estación Autobuses: cafetería	204.651,04	195.312,48
Estación Autobuses: productos oficina información	8.777,65	12.643,68
Gestión de residuos del Depósito Municipal de Vehículos	23.811,19	28.261,28
Energía fotovoltaica	46.041,15	38.660,75
Estaciones BiciElx	46.815,27	0,00
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO	578.088,21	530.460,34
Locales y oficinas con plaza de garaje vinculada	316.406,08	285.046,75
Viviendas protegidas con plaza de garaje vinculada	148.291,18	154.049,59
Plazas de garaje no vinculadas de promociones de vivienda	16.559,33	15.538,39
Plazas de garaje aparcamiento Lonja, Capitán Antonio Mena y Carrús	96.831,62	75.825,61
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	424.136,57	343.091,40
Guarda y custodia de vehículos aparcamiento Gran Teatro	240.376,32	229.525,77
Estación de Autobuses: cánones, estacionamiento y otros	99.567,06	97.935,95
Estación de Servicio: lavado y aspirado de vehículos	70.156,21	123,96
Gestión de depósito de tránsito de vehículos judiciales	1.426,00	1.861,00
Urbanización de suelo industrial	4.608,71	1.212,61
Otros servicios	8.002,27	12.432,11
SUBTOTAL	16.964.818,68	10.365.647,34
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	43.687,78	20.064,68
Contrapartida gastos repercutibles a terceros	43.687,78	20.064,68
TOTAL	17.008.506,46	10.385.712,02

Por lo que respecta a las ventas de la actividad inmobiliaria, destaca el notable incremento de los ingresos, que han ascendido en 2017 a la cantidad 11.133.810,35 euros, y que se corresponden con la entrega de 8 parcelas de uso industrial, de 62 viviendas con 41 plazas de garaje vinculadas del Edificio 1 del Barrio San Antón, de 2 viviendas con plaza de garaje vinculada del edificio La Magrana, incluyendo los derechos de opción de compra de las viviendas arrendadas durante 2017, de 2 plazas de garaje no vinculadas de promociones de viviendas, de 1 local comercial y de 2 plazas de garaje del Centro de Negocios Bulevar Parque, así como de nichos del Cementerio Nuevo Municipal de Elche.

En cuanto a las ventas de la actividad de movilidad urbana, han alcanzado en 2017 el importe de 4.828.783,55 euros, que supone un ligero incremento respecto de la cifra de 2016, como consecuencia fundamentalmente del aumento del precio de los carburantes, así como por la entrega al Ayuntamiento de 4 nuevas estaciones del servicio de transporte público en bicicleta (BiciElx).

La cantidad de 43.687,78 euros que se muestra al final del cuadro recoge la contrapartida de gastos de urbanización repercutibles a terceros, que se muestran separadamente al no constituir ingresos propios de la Sociedad. De dicho importe, 41.407,78 euros corresponden a la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 y 2.280,00 euros al Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio San Antón de Elche, 1ª Fase.

La cifra de prestación de servicios en el ejercicio 2017 que figura en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta por importe de 467.824,35 euros, recoge la cantidad citada en el párrafo anterior junto con los 424.136,57 euros detallados en el cuadro.

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

Variación de existencias y aprovisionamientos

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 2017 y 2016:

VARIACIÓN EXISTENCIAS	2017 Euros	2016 Euros
VARIACIÓN EXISTENCIAS PRODUCTO TERMINADO Y EN CURSO	(4.787.626,33)	704.602,16
Variación existencias producto en curso ciclo largo	(80.670,40)	182.906,10
Variación existencias producto en curso ciclo corto	(4.324.258,43)	1.085.909,00
Variación existencias producto terminado	128.735,63	(432.054,66)
Deterioro reversible de productos terminados	(518.539,98)	(132.158,28)
Traspaso de deterioros entre existencias e inversiones inmobiliarias	7.106,85	0,00
APROVISIONAMIENTOS	(7.356.723,42)	(9.047.173,83)
Consumo de mercaderías	(10.967.160,02)	(6.672.464,62)
Compras de mercaderías	(4.113.182,53)	(3.952.229,17)
Variación de existencias de mercaderías	(6.853.977,49)	(2.720.235,45)
Consumo de materias primas	5.713.537,82	(60.174,00)
Compras de materias primas	(95.714,12)	(973.928,88)
Variación de existencias de materia primas	5.803.026,94	913.754,88
Variación de existencias de otros aprovisionamientos	6.225,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	(2.103.101,22)	(2.088.844,61)
Costes activados obras en curso	(1.883.820,65)	(2.025.861,19)
Costes no activados	(176.994,37)	(42.493,10)
Cargas urbanísticas imputables a propietarios	(42.286,20)	(20.490,32)
Deterioros	0,00	(225.690,60)
Deterioro reversible mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	0,00	(225.690,60)
TRANSFERENCIA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A EXISTENCIAS	(734.611,78)	(619.280,35)
EXISTENCIAS INCORPORADAS A INVERSIONES INMOBILIARIAS	835.446,48	690.983,04

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 2017 y 2016, 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.

Trabajos realizados por la empresa para su activo

El importe de 28.769,64 euros registrado en esta partida de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge la imputación anual a resultados, en función de los ocho años de vida del contrato de alquiler suscrito, del ingreso diferido reconocido en 2015 como consecuencia de la incorporación al activo de la valoración de la reforma realizada por un arrendatario en

varias oficinas del Centro de Negocios Bulevar Parque que, de acuerdo con las condiciones pactadas, quedará en beneficio de los inmuebles.

Otros ingresos de explotación

OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2017 Euros	2016 Euros
Subvenciones de explotación	2.229.094,67	2.080.344,42
Servicio Municipal de Grúa	1.010.986,80	985.139,98
Servicio Municipal de ORA	494.949,53	498.643,37
Servicio Municipal de BiciElx	343.761,93	312.856,74
Servicio Municipal de ElcheTaxi	13.952,72	14.673,44
Barrio San Antón, Edificio nº 1	2.569,98	104.562,91
Barrio San Antón, Parcelas nº 2, 4 y 5	83.213,41	8.617,77
Barrio San Antón, Equipo Técnico de Gestión	117.001,08	108.164,52
Barrio San Antón, Reurbanización	158.986,22	43.028,09
Formación bonificada	3.673,00	4.657,60
Otros ingresos de explotación	4.792,00	4.021,54
TOTAL	2.233.886,67	2.084.365,96

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 1.863.650,98 euros.

Además, esta partida recoge los importes de las ayudas públicas devengadas en 2017 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 2017 un importe total de ingresos de 361.770,69 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, 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 aporta la cantidad de 7.208.021,47 euros para financiar el coste de las actuaciones; por su parte, la Generalitat Valenciana aporta la cantidad de 6.111.383,76 euros, y el resto será financiado por los adquirentes de las nuevas viviendas.

Con fechas 16 de noviembre de 2017, 4 de julio de 2016 y 15 de mayo de 2015 se instrumentaron las anualidades correspondientes a los ejercicios 2017, 2016 y 2015, a través de los oportunos Convenios de colaboración formalizados entre el Ayuntamiento de Elche y la Generalitat Valenciana, habiéndose abonado a PIMESA hasta la fecha 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, encontrándose pendiente el cobro el importe autorizado por la Conselleria de 1.230.297,21 euros, correspondiente a la anualidad de 2017.

El Acuerdo de la Comisión Bilateral suscrito el 24 de octubre de 2014 citado anteriormente venció el 24 de octubre de 2017, por lo que los ingresos reconocidos por la Sociedad que se detallan a continuación corresponden a inversiones devengadas en 2017 hasta dicha fecha.

Del importe de 361.770,69 euros reconocidos como ingreso en 2017, la cantidad de 85.783,39 euros corresponde a los gastos de tramitación administrativa del concepto de Edificación, derivados de la construcción de los edificios de 74 viviendas protegidas, 2 locales y 51 plazas de garaje y de 120 viviendas protegidas, 2 locales y 88 plazas de garaje en las parcelas nº 1 y nº 2 del Plan de Reforma Interior Modificativo del citado barrio. Además, en 2017 se ha reconocido la cantidad de 158.986,22 euros en concepto de subvención que compensa los gastos de Reurbanización devengados e incluye 14.453,29 euros correspondientes a los gastos de tramitación administrativa. Asimismo, constituye ingreso del ejercicio la cantidad de 117.001,08 euros destinada a cubrir los gastos de la Sociedad en concepto de Equipo Técnico de Gestión.

Gastos de personal

GASTOS DE PERSONAL	2017 Euros	2016 Euros
Sueldos y Salarios	2.372.539,52	2.218.094,03
Seguridad Social	754.547,91	713.912,72
Otras Cargas Sociales	30.682,08	29.451,81
TOTAL	3.157.769,51	2.961.458,56

Otros gastos de explotación

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2017 Euros	2016 Euros
Servicios exteriores	633.651,78	555.365,73
Reparación y conservación	265.414,22	231.331,75
Vigilancia, comunicaciones y otros servicios	91.343,11	80.713,23
Servicios de profesionales independientes	78.112,46	57.699,35
Suministros	74.710,07	75.757,01
Primas de seguros	51.332,86	40.055,75
Publicidad y propaganda	44.790,92	42.678,42
Servicios bancarios y similares	15.497,80	16.660,28
Arrendamientos y cánones	12.450,34	10.469,94
Tributos	175.168,22	161.834,61
Pérdidas, deterioros y variaciones provisión operaciones comerciales	(31.970,48)	(24.605,63)
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	102,81	53,32
Reversión de deterioros de insolvencias de créditos comerciales	(11.000,00)	(14.000,00)
Pérdidas por deterioro de insolvencias de créditos comerciales	1.258,41	0,00
Dotación provisión urbanización Sector E-40 UE2, Elche Parque Empresarial	31.278,26	11.031,88
Dotación obras construcción nichos Cementerio Nuevo Municipal parcela C	0,00	189,28
Dotación provisión otras operaciones comerciales	41.500,46	0,00
Aplicación provisión urbanización Sector E-40 UE2, Elche Parque Empresarial	(86.637,12)	(21.880,11)
Aplicación dotación obras construcción nichos Cementerio Nuevo Municipal parcela C	(189,28)	0,00
Aplicación dotación provisión obras excavación arqueológica Plaza de la Fruta	(8.284,02)	0,00
Otros gastos de gestión corriente	1.809,69	1.868,34
TOTAL	778.659,21	694.463,05

Al cierre de 2017 el importe de la provisión para terminación de obras (véase Nota 4i) correspondiente a la urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 asciende a 193.737,03 euros, registrada en el epígrafe "Provisiones a corto plazo" del pasivo corriente del balance de situación adjunto, incluye la participación de la Sociedad en los costes de la reconstrucción de la "Casa de las Palomas" y los que se deriven, en su caso, de los procedimientos judiciales interpuestos.

Ingresos financieros

INGRESOS FINANCIEROS	2017 Euros	2016 Euros
De valores negociables y de otros instrumentos financieros	45.674,99	60.807,07
Intereses colocación excedentes tesorería	18.487,55	27.836,67
Intereses de créditos por operaciones comerciales	27.030,21	32.365,24
Otros ingresos financieros	157,23	605,16
TOTAL	45.674,99	60.807,07

20. 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 2017 y 2016, en euros, es la siguiente:

CONCEPTO	31.12.2017		31.12.2016	
	DEUDOR	ACREEDOR	DEUDOR	ACREEDOR
H.P. por I.V.A.	0,00	49.357,31	0,00	11.016,14
H.P. por I.V.A. soportado pendiente devengo	69.979,39	0,00	3.605,06	0,00
H.P. por I.V.A. repercutido pendiente devengo	0,00	69.979,39	0,00	3.605,06
H.P. por deducciones a regularizar	0,00	0,00	0,00	278,49
H.P. por I.S.	354.749,14	0,00	5.559,75	0,00
H.P. por I.R.P.F.	0,00	37.726,68	0,00	28.072,24
Organismos S.S.	5.438,87	80.989,70	6.104,46	73.918,96
H.P. por I.A.E.	0,00	16.405,87	0,00	5.058,43
H.P. por I.B.I.	0,00	3.802,17	0,00	10.989,64
H.P. por I.I.V.T.N.U (plusvalía)	0,00	28.829,32	0,00	10.691,71
H.P. por Impuesto sobre Energía Eléctrica	0,00	1.092,81	0,00	758,35
H.P. por subvenciones concedidas	1.230.297,21	0,00	523.121,83	0,00
TOTAL	1.660.464,61	288.183,25	538.391,10	144.389,02

Conciliación del resultado contable con la base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2017 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

CONCILIACIÓN 2017	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable antes de impuestos			2.841.960,38
Diferencias permanentes:			4.449,16
Gastos no deducibles	4.599,23		
Ingresos no fiscales		(150,07)	
Diferencias temporarias:			197.492,10
Con origen en el ejercicio	225.426,55		
Con origen en ejercicios anteriores		(27.934,45)	
Base imponible (Resultado fiscal)			3.043.901,64

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	2017 Euros
Base imponible antes de compensación bases imponibles negativas	3.043.901,64
Compensación bases imponibles negativas	(1.977.534,76)
Base imponible	1.066.366,88
Cuota al 25%	266.591,72
Bonificaciones:	(36.226,53)
<i>Bonificación 99%</i>	(36.226,53)
Deducciones:	(37.682,38)
<i>Inversiones tecnologías información y comunicación</i>	(2.101,46)
<i>Inversiones para protección medio ambiente</i>	(13.244,02)
<i>Deducción por creación empleo trabajadores discapacitados</i>	(21.000,00)
<i>Deducción por amortización no deducida 2013-2014</i>	(1.231,90)
<i>Deducción por donativos s/Ley Mecenazgo</i>	(105,00)
Impuesto corriente	192.682,81
Impuesto diferido	461.588,04
Cuota al 25% (aplicación de bases imponibles negativas)	494.383,69
Impacto de las diferencias temporarias por amortización	7.391,42
Impacto de los deterioros no deducibles	(44.842,83)
Impacto de las provisiones no deducibles	(10.375,12)
Impacto de las pérdidas por deterioro créditos comerciales no deducibles	(314,60)
Aplicación de las deducciones pendientes contabilizadas	15.345,48
TOTAL GASTO POR IMPUESTO RECONOCIDO EN LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	654.270,85

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 2017 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 2017 la Sociedad se ha compensado en el Impuesto sobre Sociedades la totalidad de bases imponibles negativas pendientes procedentes de ejercicios anteriores, que asciende a 1.977.534,76 euros, lo que conlleva al tipo impositivo vigente del 25% una disminución de los activos por impuesto diferido de 494.383,69 euros. Dichas bases imponibles proceden de las correcciones valorativas registradas como consecuencia de la fusión realizada en el ejercicio 2012 (véase Nota 1), así como de las pérdidas fiscales obtenidas por la empresa en dicho ejercicio.

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, se hace constar que durante el ejercicio 2017 se han obtenido bases imponibles positivas, tanto de las actividades bonificadas como de las no bonificadas, habiéndose distribuido proporcionalmente entre ellas las bases imponibles negativas aplicadas.

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 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, Cafetería, lavado de vehículos, etc., ni a los derivados la producción y venta de energía fotovoltaica.

En el ejercicio 2017 se ha aplicado por este motivo una bonificación en la cuota íntegra de 36.226,53 euros.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido registrados en el ejercicio 2017 se muestran en el siguiente cuadro, expresados en euros:

REGISTRADOS EN BALANCE	EJERCICIO	2016	ADICIONES Y RETIROS	2017
Procedentes de diferencias temporarias		64.760,36	48.141,13	112.901,49
Limitación a la amortización	2013	59.131,38	(7.391,42)	51.739,96
No deducibilidad deterioros inversiones inmobiliarias	2016	5.628,98	44.842,83	50.471,81
No deducibilidad provisión reparaciones promoc. terminadas	2017	0,00	10.375,12	10.375,12
No deducibilidad deterioros créditos comerciales	2017	0,00	314,60	314,60
Procedentes de bases imponibles negativas		494.383,69	(494.383,69)	0,00
Correcciones valorativas por fusión	2012	440.329,41	(440.329,41)	0,00
Procedentes del resultado del ejercicio	2012	54.054,28	(54.054,28)	0,00
Procedentes de deducciones pendientes		15.345,48	(15.345,48)	0,00
Adquiridas por fusión		15.345,48	(15.345,48)	0,00
<i>Inversiones tecnologías inform. y comunic.</i>	2008	2.101,46	(2.101,46)	0,00
<i>Inversiones para protecc. medio ambiente</i>	2009	13.244,02	(13.244,02)	0,00
TOTAL ACTIVOS REGISTRADOS EN BALANCE		574.489,53	(461.588,04)	112.901,49
NO REGISTRADOS EN BALANCE	EJERCICIO	2016	ADICIONES Y RETIROS	2017
Procedentes de deducciones pendientes		14.736,99	(14.736,99)	0,00
Por creación empleo trabajadores con discapacidad	2015/2016	14.736,99	(14.736,99)	0,00
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO		589.226,52	(476.325,03)	112.901,49

En la liquidación del impuesto del ejercicio 2017 ha sido posible la aplicación de las deducciones pendientes de ejercicios anteriores por inversiones en tecnologías de la información y de la comunicación, y para la protección del medio ambiente, que han supuesto un ahorro en la cuota del impuesto de 15.345,48 euros.

Por otra parte, en 2017 la Sociedad ha obtenido el derecho a una deducción de 6.263,01 euros de la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades, por creación de empleo para trabajadores con discapacidad, habiendo resultado posible su aplicación en el presente ejercicio junto con el resto de deducción pendiente por este motivo de ejercicios anteriores, que ascendía a 14.736,99 euros, que no se habían registrado como activo por impuesto diferido en el balance de situación adjunto, lo que supone una deducción total de 21.000,00 euros.

Pasivos por impuesto diferido

CONCEPTO	2017 Euros	2016 Euros
Subvención ampliación instalación transporte público en bicicleta (BiciElx)	25.828,38	31.905,66
Subvención instalación fotovoltaica	13.716,15	14.511,27
Subvención paneles térmicos Estación de Servicio	1.023,59	1.081,31
Subvención equipo reducción flujo luminoso	127,73	191,57
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	40.695,85	47.689,81

Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

EJERCICIO 2017	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Por impuesto diferido	0,00	(6.933,96)	(6.993,96)
Con origen en el ejercicio	0,00	(6.993,96)	(6.993,96)
<i>Subvenciones</i>	<i>0,00</i>	<i>(6.993,96)</i>	<i>(6.993,96)</i>
TOTAL IMPUESTO RECONOCIDO DIRECTAM. PATRIM. NETO	0,00	(6.933,96)	(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.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones realizadas con el Ayuntamiento de Elche, sus organismos autónomos y empresas municipales durante los ejercicios 2017 y 2016 se muestran en el siguiente cuadro:

OPERACIONES CON EMPRESAS VINCULADAS	2017 Euros	2016 Euros
Venta de carburante	596.832,94	540.473,58
Ayuntamiento de Elche	588.458,75	531.765,77
Visitelche Organismo Autónomo local	398,64	382,04
Manteniment d'Espais Verds d'Elx, S.A.	7.975,55	8.325,77
Suministros	484,24	476,12
Aigües i Sanejament d'Elx, S.A.	484,24	476,12
Otros servicios prestados por encargo del Ayuntamiento	1.910.466,25	1.811.313,53
Servicio Grúa	1.010.986,80	985.139,98
Servicio ORA	494.949,53	498.643,37
Servicio BiciElx	343.761,93	312.856,74
Entregad de Estaciones BiciElx	46.815,27	0,00
Servicio ElcheTaxi	13.952,72	14.673,44
Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón Elche	3.160.450,61	0,00
Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón Elche	3.160.450,61	0,00
Ejecuciones de obra por encargo del Ayuntamiento	73.434,66	230.315,77
Construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal (Manzana B)	52.396,59	230.315,77
Construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal (Manzana C)	21.038,07	0,00
Otros	1.124,80	766,00
Ventas Ayuntamiento otros artículos de Tienda y Cafetería Estación Servicio	1.052,81	706,32
Servicios Visitelche Tienda Estación Servicio	2,98	0,00
Servicios Manteniment Tienda Estación Servicio	69,01	59,68
TOTAL	5.742.793,50	2.583.345,00

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 2017 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 actuación 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 por Equipo Técnico de Gestión se ha establecido la cantidad global de 721.725,37 euros, que se subvenciona previa justificación de los gastos efectivamente devengados, en compensación por los medios técnicos, humanos y materiales aportados por PIMESA.

La Sociedad 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 reconoce 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 ha facturado en su nombre los inmuebles a los adquirentes de los mismos en el momento de su entrega (véase Nota 19).

Durante el ejercicio 2017 se han efectuado las primeras entregas de inmuebles, 62 viviendas y 41 plazas de garaje correspondientes al edificio construido sobre la parcela nº 1 del PRIM,

habiéndose facturado al Ayuntamiento el importe de 3.160.450,61 euros, sin incluir el IVA, por los costes incurridos en la construcción.

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 construidos en la Manzana C la retribución se determina en función de criterios vinculados los costes efectivamente devengados.

Se ha modificado el importe de las operaciones realizadas con partes vinculadas en el ejercicio 2016 correspondientes a la actuación del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio San Antón de Elche, eliminando los 264.373,29 euros incluidos en dicho ejercicio, que corresponden a los importes reconocidos como ingreso, por la subvención recibida de la Conselleria, como beneficiario de la misma, al no intervenir el Ayuntamiento de Elche en su tramitación. Asimismo, se ha incluido el importe de 476,12 euros derivado de las operaciones realizadas con la sociedad Aigües i Sanejament d'Elx, S.A., al estar participada en un 51% por el Ayuntamiento.

Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos en balance mantenidos con el Ayuntamiento de Elche, en euros, se muestran en el siguiente cuadro:

SALDOS CON PARTES VINCULADAS	2017		2016	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Operaciones inmobiliarias	0,00	381.765,06	21.607,16	0,00
Liquidación con Ayuntamiento entregas inmuebles BSA	0,00	315.633,05	0,00	0,00
Cobros a cuenta de futuras entregas de viviendas BSA	0,00	66.132,01	0,00	0,00
Liquidaciones Servicios Ayuntamiento	1.446.685,42	910.744,82	908.625,61	609.091,43
Coste servicio Grúa	744.645,14	0,00	494.557,44	0,00
Coste servicio ORA	364.506,59	0,00	251.323,03	0,00
Coste servicio BiciElx	262.547,58	0,00	161.087,15	0,00
Entrega al Ayuntamiento coste estaciones BiciElx	56.646,48	0,00	0,00	0,00
Coste servicio Elche-Taxi	10.438,95	0,00	7.060,22	0,00
Coste Servicio Nichos	8.727,17	0,00	0,00	0,00
Tasas recaudadas de Grúa pendientes de compensar	0,00	321.359,90	0,00	222.089,20
Recaudación denuncias cobradas Grúa	0,00	850,00	0,00	0,00
Tasas recaudadas de ORA pendientes de compensar	0,00	526.761,35	0,00	343.348,10
Tarifas recaudadas de BiciElx pendientes de compensar	0,00	60.339,57	0,00	41.486,70
Tarifas recaudadas de Elche Taxi pendientes de compensar	0,00	1.434,00	0,00	1.096,00
Tasas recaudadas nichos pendientes de compensar	0,00	0,00	0,00	343,83
Liquidaciones de nichos emitidas	0,00	0,00	0,00	727,60
Gastos pendientes de incluir en liquidaciones servicios	(826,49)	0,00	(5.402,23)	0,00
Otras operaciones	161.001,48	0,00	145.181,19	0,00
Venta de carburante Ayuntamiento	159.811,88	0,00	143.141,85	0,00
Ventas cafetería Departamento Bienestar Social	5,00	0,00	0,00	0,00
Venta carburante Organismo Autónomo Visitelx	0,00	0,00	60,00	0,00
Venta carburante Manteniment d'Espais Verds d'Elx, S.A.	1.084,23	0,00	1.888,37	0,00
Suministros a Aigües i Sanejament d'Elx, S.A.	100,37	0,00	90,97	0,00
TOTAL	1.607.686,90	1.292.509,88	1.075.413,96	609.091,43

El saldo deudor con el Ayuntamiento de Elche al cierre de 2016 incluye el importe registrado en la partida del balance *Cientes 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". Dicho importe ha sido cancelado contra resultados en el ejercicio 2017.

22. OTRA INFORMACIÓN

Personal

La plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017			EJERCICIO 2016		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
CONTRATOS INDEFINIDOS						
Personal Responsable departamento	9	4	5	9	4	5
Personal Técnico	7	3	4	3	1	2
Personal Administrativo y Estructura	15	2	13	16	3	13
Personal de Oficios	59	35	24	60	36	24
TOTAL	90	44	46	88	44	44
CONTRATOS TEMPORALES						
Personal Administrativo	7	4	3	5	4	1
Personal de Oficios	9	6	3	11	7	4
TOTAL	16	10	6	16	11	5

La plantilla media de la Sociedad durante los ejercicios 2017 y 2016, distribuida por tipología de puesto de trabajo, tipo de contrato y género, es la siguiente:

TIPOLOGÍA DE CONTRATO Y PUESTO DE TRABAJO	EJERCICIO 2017			EJERCICIO 2016		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
CONTRATOS INDEFINIDOS						
Personal Responsable departamento	9,00	4,00	5,00	8,82	4,00	4,82
Personal Técnico	6,66	3,00	3,66	2,88	1,00	1,88
Personal Administrativo y Estructura	11,73	2,00	9,73	17,66	3,85	13,81
Personal de Oficios	57,50	34,50	23,00	56,85	34,60	22,25
TOTAL	84,89	43,50	41,39	86,21	43,45	42,76
CONTRATOS TEMPORALES						
Personal Administrativo	6,95	3,95	3,00	2,53	1,62	0,91
Personal de Oficios	8,86	5,03	3,83	10,17	7,31	2,86
TOTAL	15,81	8,98	6,83	12,70	8,93	3,77

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	2017	2016
Personal Administrativo	2,00	1,3
TOTAL	2,00	1,3

Durante 2017 la Sociedad ha concertado un Convenio Colectivo de Empresa con vigencia para los años 2017-2020, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 28 de agosto de 2017.

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 el citado convenio.

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 2017 y de 2016, distribuido por género, se muestra en los siguientes cuadros:

NÚMERO Y COMPOSICIÓN	EJERCICIO 2017			EJERCICIO 2016		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Gerente (Alta dirección)	1	1	0	1	1	0
Consejo de Administración	9	7	2	9	7	2
TOTAL	10	8	2	10	8	2

Las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, expresadas en euros, se muestran en los siguientes cuadros:

REMUNERACIONES DEVENGADAS	EJERCICIO 2017			EJERCICIO 2016		
	TOTAL	SUELDOS / PRIMAS DE ASISTENCIA	DIETAS/ KILOM.	TOTAL	SUELDOS / PRIMAS DE ASISTENCIA	DIETAS/ KILOM.
Gerente (Alta dirección)	79.846,90	79.606,55	240,35	79.552,18	79.436,18	116,00
Consejo de Administración	2.464,00	2.464,00	0,00	2.688,00	2.688,00	0,00
TOTAL	82.310,90	82.070,55	240,35	82.240,18	82.124,18	116,00

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 Concejales del Ayuntamiento de Elche y que perciban retribuciones por parte del mismo en régimen de dedicación exclusiva.

Al 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2016 ha sido la siguiente:

DESCRIPCIÓN	2017 Euros	2016 Euros
Póliza responsabilidad civil de administradores	2.388,38	2.388,38
TOTAL	2.388,38	2.388,38

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 29 de enero de 2018, aprobó el Informe Anual sobre Retribuciones de los Consejeros y Altos Cargos de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2017, 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 a 2016 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 2017 y 2016 por Luis Caruana & Asociados, S.L. han sido los siguientes:

DESCRIPCIÓN	2017 Euros	2016 Euros
Servicios de auditoría	11.650,00	11.650,00
TOTAL	11.650,00	11.650,00

Durante los ejercicios 2017 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 2017 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	(131.391,73)	292.302,73
Infraestructura transporte público en bicicleta (BiciElx)	602.880,55	(326.960,76)	275.919,79
Vehículo eléctrico	4.651,40	(1.349,83)	3.301,57
TOTAL	1.031.226,41	(459.702,32)	571.524,09

No existen al cierre del ejercicio 2017 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.

23. HECHOS POSTERIORES

En relación con los distintos proyectos gestionados por la Sociedad, cabe destacar:

- El Acuerdo de la Comisión Bilateral suscrito el 24 de octubre de 2014, que regula la financiación del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, venció el 24 de octubre de 2017, resultando necesario formalizar un nuevo acuerdo basado en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Real Decreto 106/2018, con fecha 9 de marzo de 2018, con la finalidad de continuar el desarrollo de esta actuación.
- Con objeto de convertir la actuación Elche Parque Empresarial en un polo de atracción de empresas de carácter innovador y en un centro de referencia de la economía de la nueva era, contribuyendo a incrementar la competitividad e internacionalización de las empresas, en 2017 se inició el desarrollo del proyecto denominado Elche Campus Tecnológico, a partir de un estudio de la imagen final anticipada basado en el análisis de distintos parques científicos relacionados con la empresa y la universidad.

La actuación se ubicará sobre cuatro manzanas que incluyen parcelas edificables destinadas a uso terciario, en las que destaca la gran proporción de espacios verdes públicos, separadas por dos viarios que las cruzan de norte a sur y de este a oeste.

Previa tramitación de los correspondientes expedientes para la contratación de los servicios asistencia técnica de redacción de proyectos y de dirección de las obras de los 2 primeros de los edificios, con fecha 12 de marzo de 2018, el Consejo de Administración adjudicó los correspondientes contratos, por importes de 93.250,00 euros y 65.500,00 euros, más IVA.

- En línea con los encargos efectuados en los años 2013 y 2015, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada el 12 de enero de 2018, encomendó a PIMESA la gestión de la construcción de 440 nichos en la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche, aprobando simultáneamente el correspondiente proyecto de construcción redactado por los Servicios Técnicos Municipales, con un presupuesto de 454.433,82 euros, sin incluir el IVA y un plazo de ejecución de 4 meses.

El Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 15 de enero de 2018, aprobó los Pliegos de Condiciones Administrativas y de Prescripciones Técnicas Particulares y el inicio del expediente para la contratación de las obras mediante procedimiento abierto y tramitación urgente, habiéndose formalizado el contrato con fecha 21 de marzo de 2018, por un precio de 336.508,25 euros, sin incluir el IVA.

- Con fecha 15 de marzo de 2018 fueron presentados al Ayuntamiento los documentos que integran la versión inicial de la modificación puntual del PGOU de Elche y su estudio ambiental y territorial estratégico, necesarios para la Ampliación de Elche Parque Empresarial, habiéndose delimitado un sector de suelo no urbanizable con una superficie de 569.651,61 m² para su reclasificación como suelo urbanizable destinado a uso industrial y terciario. Previos los trámites oportunos, se espera que dichos documentos sean sometidos a participación pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

**INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2017**

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 gestión del desarrollo del proyecto denominado Elche Campus Tecnológico, 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.

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 (BiciElx) 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 2017 es la que figura en el siguiente cuadro:

Consejo de Administración	
Presidente	D. Carlos González Serna
Vicepresidente	D. José Manuel Sánchez Asencio
Secretario	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	D. Eduardo García-Ontiveros Cerdeño
Vocal	D. Fernando Durá Pomares

Como hechos más significativos del ejercicio 2017, cabe destacar los siguientes:

Área inmobiliaria

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

La construcción del edificio en la parcela nº 1 del Plan de Reforma Interior Modificativo del Barrio San Antón (PRIM), de 74 viviendas protegidas, 2 locales y 51 plazas de garaje, finalizó en 2017, así como las obras de urbanización necesarias para dotarlo de suministro eléctrico.

La inversión total realizada en la edificación ascendió a 3.507.860,19 de euros, sin incluir el IVA, mientras que la de urbanización fue de 185.929,37 euros.

A finales del ejercicio se efectuó la entrega de 62 viviendas y 41 plazas de garaje vinculadas, estando prevista la formalización de la escritura de las demás viviendas entre 2018 y 2019.

En enero de 2017 dieron comienzo las obras de construcción del edificio de 120 viviendas, 2 locales comerciales y 88 plazas de garaje sobre la parcela nº 2 del PRIM, por un precio de 5,7 millones de euros, sin incluir el IVA, con un plazo de ejecución de 19,5 meses, siendo su avance al cierre del 29,49%.

En diciembre de 2017 se solicitó al Ayuntamiento la aprobación del proyecto de edificación de 90 viviendas protegidas, 1 local y 70 plazas de garaje en la parcela nº 4 del PRIM.

Con la construcción de esas 90 viviendas se cumple la previsión de edificación de nuevas viviendas contenida en 1ª Fase del ARRU, al posibilitar el traslado de las 284 familias incluidas en los bloques 11 a 14 del Barrio San Antón.

El desarrollo de dicha 1ª Fase del ARRU, que fue 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 (finalmente 284 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, 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 aporta la cantidad de 7.208.021,47 euros para financiar el coste de las actuaciones; por su parte, la Generalitat Valenciana aporta la cantidad de 6.111.383,76 euros, mientras que el resto será financiado 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, encontrándose pendiente el cobro del importe autorizado por la Conselleria de 1.230.297,21 euros, correspondiente a la anualidad de 2017.

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

El Acuerdo de la Comisión Bilateral suscrito el 24 de octubre de 2014 venció el 24 de octubre de 2017, encontrándonos a la espera de la formalización de un nuevo acuerdo basado en el

Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Real Decreto 106/2018 con fecha 9 de marzo de 2018, que garantice la continuidad de esta actuación.

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para la Ampliación de Elche Parque Empresarial (Sectores E-39 y E-40)

Con fecha 16 de diciembre de 2016 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche acordó encargar a PIMESA la gestión de la redacción de los documentos necesarios para tramitar la Ampliación de Elche Parque Empresarial, por el procedimiento ordinario establecido en la legislación urbanística, de acuerdo con el contenido del Documento de Alcance emitido al efecto el día 1 de diciembre de 2016 por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, aplicando los procedimientos que garanticen la tramitación urgente del expediente, en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales.

Previa la tramitación de los oportunos expedientes, se formalizaron los contratos para la prestación de los servicios de asistencia técnica, por un importe total de 128.694,00 euros, sin incluir el IVA, iniciándose los trabajos de redacción de la modificación puntual del PGOU de Elche y de su estudio ambiental y territorial estratégico, habiéndose delimitado un sector de suelo no urbanizable con una superficie de 569.651,61 m² para su reclasificación como suelo urbanizable destinado a uso industrial y terciario, habiendo presentado dichos documentos, con fecha 15 de marzo de 2018, al Ayuntamiento, a efectos de que sean sometidos a participación pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.

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

En mayo de 2017 se presentó la Cuenta de Liquidación Definitiva de esta actuación para su aprobación por el Ayuntamiento, por un importe total de 1.392.486,65 euros, sin incluir el IVA, lo que supuso una disminución del 8,51% respecto de la Cuenta de Liquidación Provisional aprobada en su día.

Una vez sometidos a información pública los documentos presentados, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, acordó su aprobación, en sesión celebrada el día 19 de enero de 2018.

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

En el ejercicio 2017 se ejecutaron las obras de modificación del retranqueo de dos apoyos de líneas eléctricas de media tensión, situadas en el límite oeste de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, por importe de 57.815,04 euros, sin incluir el IVA.

Para completar la gestión de este ámbito, cuyas obras de urbanización finalizaron en marzo de 2012, se encuentra pendiente la reconstrucción del inmueble denominado "Casa de las Palomas", catalogado con nivel de protección ambiental en el PGOU de Elche. A finales de 2017 se obtuvo la autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) para su reconstrucción en una parcela dotacional de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, de titularidad municipal, iniciándose los trámites para la ejecución de las obras en 2018, cuyo coste se estima en unos 320.000,00 euros, sin incluir el IVA.

La Cuenta de Liquidación de esta actuación recogerá los importes indicados, junto con otros gastos devengados con anterioridad y que no han sido giradas hasta la fecha, los cuales se compensarán con la cantidad de 547.698,41 euros, que fue percibida por PIMESA 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, girando una cuota final a los propietarios de la actuación por el saldo resultante de la liquidación.

Durante el ejercicio 2017, en cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, derivados de dos sentencias del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, se procedió a la devolución a los titulares de derechos de las fincas de la reparcelación del importe de 470.025,55 euros en concepto de elementos incompatibles con la actuación.

Además, se resolvió uno de los procedimientos contencioso-administrativos interpuestos contra el valor de las indemnizaciones establecidas en la Reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de Elche en 2008, quedando pendientes de resolución otros dos, junto con una hoja de aprecio derivada de la expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de modificación de apoyos eléctricos indicadas anteriormente.

Comercialización de inmuebles

En el ejercicio 2017 se ha producido un significativo incremento en las ventas respecto del importe obtenido en 2016, como consecuencia fundamentalmente de las entregas de parcelas destinadas a uso industrial, así como de las viviendas del edificio construido en la parcela nº 1 del PRIM del Barrio San Antón.

Además, se han formalizado las operaciones de compraventa de 2 viviendas con plaza de garaje vinculada y de otras 2 plazas de garaje no vinculadas en promociones de vivienda, así como de 1 local del Centro de Negocios Bulevar Parque con 2 plazas de garaje.

Durante 2017 la actividad de arrendamiento de inmuebles ha experimentado un incremento del 5% respecto de las cifras del ejercicio 2016, que se explica principalmente por los ingresos procedentes de la rotación y abonados del aparcamiento Gran Teatro y demás aparcamientos, habiéndose formalizado además la cesión de uso de 1 plaza de garaje del aparcamiento La Lonja.

Gestión de las Encomiendas de construcción y comercialización de nichos en las Manzanas B y C del Cementerio Nuevo Municipal de Elche

- Manzana B del Cementerio Nuevo Municipal de Elche

El día 31 de diciembre de 2017 venció el plazo de duración de la Encomienda de Gestión de la construcción de 504 nichos sencillos, 200 dobles y 320 osarios-columbarios ejecutados en la Manzana B del Cementerio Nuevo Municipal, establecido en sus normas reguladoras, aprobadas con fecha 26 de julio de 2013, efectuándose la entrega al Ayuntamiento los 4 nichos dobles y 13 osarios-columbarios pendientes.

El Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 29 de enero de 2018, acordó elevar al Ayuntamiento la liquidación final resultante de todas las partidas de coste, por importe de 636.657,59 euros, IVA incluido, que supone una disminución del 31,6% respecto del presupuesto aprobado en Encomienda de Gestión.

- Manzana C del Cementerio Nuevo Municipal de Elche

A finales de enero de 2017 quedaron entregados la totalidad de los 200 nichos sencillos construidos en la Manzana C del Cementerio Nuevo Municipal de Elche en cumplimiento de la Encomienda de Gestión aprobada por el Ayuntamiento el día 27 de noviembre de 2015, por lo que, a propuesta del Consejo de Administración de PIMESA, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2017, acordó aprobar la liquidación final presentada por la Sociedad de todas las partidas de coste, por importe de 201.641,78 euros, IVA incluido, lo que supuso una disminución del 27,01% respecto del presupuesto aprobado en Encomienda de Gestión, dándose por terminado el encargo.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2017, acordó dar por finalizadas las actuaciones derivadas de esta Encomienda de Gestión, tras la presentación a la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte en diciembre de 2016 de la documentación final de la intervención arqueológica y emisión por sus servicios técnicos, en enero de 2017, de informe favorable a la misma.

Área de movilidad urbana

Explotación de la Estación de Autobuses de Elche y actividades anexas de Estación de Servicio, Tienda, Cafetería y Estación fotovoltaica

La Sociedad explota en régimen de gestión directa la concesión de la Estación de Autobuses de la ciudad, otorgada por la Comunidad Autónoma al Ayuntamiento en 1982, por un plazo de 75 años.

De forma simultánea a dicha actividad, la Sociedad explota directamente, con sus propios recursos, una Estación de Servicio (gasolinera), una Tienda y una Cafetería, destinadas al público en general, que se ubican en las mismas instalaciones de la Estación de Autobuses.

Los ingresos derivados de dichas actividades se detallan en la Nota 19 de la Memoria de las Cuentas Anuales, en el apartado del Importe neto de la cifra de negocios, indicándose a continuación las variaciones registradas respecto del ejercicio precedente:

Los ingresos obtenidos en 2017 por la prestación de servicios a las empresas de transporte de viajeros por carretera en la Estación de Autobuses se han incrementado en un 1,14% con respecto a los ingresos del año 2016.

Las ventas realizadas en la Estación de Servicio se han incrementado en el ejercicio 2017 en un 4,68%, como consecuencia de que el precio medio de venta de los carburantes ha experimentado un aumento de un 7,06% con respecto a los precios de venta del año 2016,

habiéndose producido, sin embargo, en relación a dicho ejercicio una disminución de los litros vendidos del 2,21%.

En cuanto a la Tienda y a la Cafetería y, con respecto al año anterior, en 2017 se obtuvo un aumento del 2,61% de los ingresos de la cafetería y de un 2,53% de los ingresos de Tienda.

Finalmente, la planta de energía fotovoltaica instalada en la cubierta de la Estación de Autobuses generó 166.458 kWh en el año 2017, un 3,72% más que en el año 2016, ascendiendo los ingresos registrados durante 2017 a 46.041,15 euros, estimándose que se han evitado emisiones de 25,00 toneladas de CO₂ a la atmósfera.

Por otra parte, la Sociedad presta en nombre y por cuenta del Ayuntamiento los servicios públicos de movilidad urbana que se detallan a continuación, cuyo coste se financia mediante las tarifas establecidas por la Administración Local para su abono por parte de los usuarios, realizando además el Ayuntamiento las aportaciones necesarias para cubrir posibles déficits, figurando el coste devengado en su prestación en la Nota 19 de la Memoria de las Cuentas Anuales, en el apartado de Otros ingresos de explotación:

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 2017 se han realizado un total de 9.862 arrastres, mientras que en el año 2016 se arrastraron 10.168 vehículos.

Las tasas recaudadas en 2017 ascendieron a 444.296,30 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 2017 ha ascendido a 1.216.130, lo que ha supuesto un aumento con respecto al año anterior de un 3,28%, mientras que la ocupación por plaza se ha incrementado en un 3,22%.

El número medio mensual de plazas habilitadas para el estacionamiento en el año 2017 fue de 1.029, mientras que en el año 2016 fue de 1.028.

La gestión de las plazas ha supuesto en 2017 una recaudación de tasas de 743.855,65 euros.

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

El número de usos totales durante el ejercicio 2017 ha ascendido a 292.559, lo que ha supuesto un incremento del 3,62% con respecto al año anterior. La distancia recorrida en los distintos usos ha sido de 604.090 km. y, si tenemos en cuenta que de acuerdo con un estudio realizado el 32% de los usuarios que utilizan el servicio antes utilizaban su vehículo, se estima que se han dejado de emitir 31,22 toneladas de CO₂ a la atmósfera.

El número de usuarios activos al cierre de 2017 era de 1.935, lo que ha supuesto un aumento del 5,39% con respecto al año anterior.

Las tarifas recaudadas en 2017 ascendieron a 74.046,93 euros.

En 2017 han entrado en funcionamiento 5 nuevas estaciones de BiciElx, 4 de ellas financiadas a través de presupuestos participativos, por importe de 46.815,27 euros, más IVA, que se han facturado directamente al Ayuntamiento de Elche, mientras que la otra estación ha sido financiada con recursos propios de PIMESA, y su coste se factura al Ayuntamiento de Elche a través de la amortización contable junto con los demás costes del servicio.

Gestión del Servicio Municipal de Taxi Compartido (ElcheTaxi)

El número de usos totales realizados durante el ejercicio 2017 fue de 1.097, lo que representa un 4,68% más que en el ejercicio anterior. El número de usuarios activos al 31 de diciembre de 2017 fue de 347.

Las tarifas recaudadas en 2017 ascendieron a 1.974,00 euros.

2. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe neto ajustado (descontando los ingresos que suponen contrapartida de gastos para su compensación) de la cifra de negocios del ejercicio 2017 ha ascendido a 16.964.818,68 euros, lo que supone un incremento del 64% respecto de la cifra alcanzada en el ejercicio 2016.

En cuanto a su distribución por áreas, la actividad inmobiliaria constituye un 70% del importe de la cifra neta de negocios, mientras que los ingresos derivados del área de movilidad urbana representan el 30%.

Los ingresos del área inmobiliaria se han incrementado considerablemente respecto del último ejercicio, pasando de 5,6 millones de euros en 2016 a 11,96 millones de euros en 2017, como consecuencia fundamentalmente de la venta de 8 solares para uso industrial, por 7.632.160,00 euros y de la entrega de 62 viviendas protegidas y de 41 plazas de garaje del edificio construido sobre la parcela nº 1 del PRIM Barrio San Antón, manteniéndose en unas cifras muy similares a las del ejercicio 2016 los ingresos procedentes de la venta de viviendas con plaza vinculada del edificio La Magrana y del servicio de guardia y custodia de vehículos en el aparcamiento Gran Teatro.

El importe de los arrendamientos de locales, oficinas y plazas de garaje de inmuebles de distintas promociones desarrolladas por la Sociedad se ha incrementado en un 5,62%, habiendo disminuido sin embargo las cantidades derivadas de la entrega de los nichos construidos en el Cementerio Nuevo Municipal al Ayuntamiento de Elche, habiendo finalizado estos encargos durante el ejercicio.

Por lo que respecta al área de movilidad urbana, destaca el ligero aumento en el importe de las ventas de carburante, como consecuencia del incremento de los precios, aún a pesar de la disminución en la cantidad de litros vendidos. Además, la entrega al Ayuntamiento de 4 nuevas estaciones del servicio BiciElx, financiadas con cargo a una partida de presupuestos participativos del Presupuesto Municipal, ha contribuido a incrementar la cifra de negocios del ejercicio.

El importe de 2.229.094,67 euros de las *Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio*, que se incluyen en la partida de otros ingresos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias, obtenidas en 2017, se ha mantenido en términos muy similares al del ejercicio anterior, destacando en este apartado la cantidad de 1.863.650,98 euros, que se corresponde con subvenciones que aporta el Ayuntamiento de Elche para financiar el coste de la prestación de los servicios municipales de Grúa, ORA, BiciElx y ElcheTaxi, mientras que 361.770,69 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 3.673,00 euros.

El beneficio neto obtenido por la empresa en el ejercicio 2017 ha ascendido a 2.187.689,53 euros.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

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 necesaria para la ampliación Elche Parque Empresarial y la promoción de Elche Campus tecnológico van a constituir previsiblemente las principales actividades de la Sociedad en el área inmobiliaria a medio plazo, junto con otros encargos que pueda realizar el Ayuntamiento, como la gestión de la construcción de 440 nichos en la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche, efectuado en enero de 2018, de similares a características a otros realizados anteriormente.

Conforme a las previsiones positivas del mercado inmobiliario para 2018 se espera que la cifra de negocios procedente de las operaciones inmobiliarias se mantenga en importes significativos, aunque inferiores a los del ejercicio 2017.

En el área de movilidad urbana se prevé 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 2018, por una parte, se mantendrá la tendencia de mercado de disminución de litros vendidos, si bien, se espera que la reciente implantación de la Tienda Carrefour Express, así como la materialización de acciones comerciales puedan contribuir a reducir esta previsión, con objeto de mantener los resultados de esta actividad, no esperándose, por otra parte, fluctuaciones significativas en los precios de los carburantes.

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 2017 la Sociedad no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.

- Al 31 de diciembre de 2017 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 2017 ha sido de 28 días.