

**URBANIZADORA TARIFEÑA, S.A.
(URTASA)**

Memoria
Ejercicio 2016

INDICE

1.	Actividad de la Empresa	4
2.	Bases de presentación de las cuentas anuales.....	4
2.1.	Imagen fiel.....	4
2.2.	Principios contables no obligatorios aplicados.....	4
2.3.	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	5
2.4.	Comparación de la información	5
2.5.	Agrupación de partidas	5
2.6.	Elementos recogidos en varias partidas	5
2.7.	Cambios en criterios contables.....	5
2.8.	Corrección de errores	6
2.9.	Importancia Relativa	6
3.	Aplicación de resultados	6
4.	Normas de registro y valoración	6
4.1.	Inmovilizado intangible.....	6
4.2.	Inmovilizado material	7
4.3.	Inmovilizado inmobiliarias	8
4.4.	Arrendamientos.....	8
4.5.	Instrumentos financieros.....	9
4.6.	Activos financieros	9
4.7.	Pasivos financieros	10
4.8.	Existencias	10
4.9.	Impuesto sobre beneficios	11
4.10.	Ingresos y gastos.....	11
4.11.	Provisiones y contingencias.....	12
4.12.	Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.....	12
4.13.	Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal	12
4.14.	Subvenciones, donaciones y legados.....	12
4.15.	Negocios conjuntos.....	12
4.16.	Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas	12
5.	Inmovilizado material	14
6.	Inversiones inmobiliarias	15
7.	Inmovilizado intangible	15
8.	Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar	15
9.	Instrumentos financieros	16
9.1.	Activos financieros a corto plazo.....	16
9.2.	Tesorería y otros activos líquidos equivalentes	16
9.3.	Pasivos financieros a largo plazo.....	16
9.4.	Pasivos financieros a corto plazo.....	17
9.5.	Saldo y vencimientos previstos con entidades de crédito	18
9.6.	Empresas del grupo, multigrupo y asociadas	18
9.7.	Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de instrumentos financieros.....	18
10.	Fondos propios.....	19
11.	Existencias	19
12.	Situación fiscal.....	20
12.1.	Saldos con Administraciones Públicas	20
12.2.	Impuesto sobre beneficios	21
13.	Ingresos y Gastos.....	22
14.	Provisiones y contingencias	22
15.	Información sobre medio ambiente	22
16.	Retribuciones a largo plazo al personal	23
17.	Subvenciones, donaciones y legados	23

18.	<i>Negocios conjuntos.....</i>	23
19.	<i>Hechos posteriores al cierre.....</i>	23
20.	<i>Operaciones con partes vinculadas</i>	23
21.	<i>Otra información</i>	25
22.	<i>Información segmentada</i>	26
23.	<i>Información sobre el periodo medio de pago a proveedores</i>	26

URBANIZADORA TARIFEÑA, S.A.

Memoria Normal del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2016

1. Actividad de la Empresa

Urbanizadora Tarifeña, S.A. (en adelante la Sociedad o URTASA) se constituyó el 22 de septiembre de 1979 y su domicilio social y fiscal se encuentra en calle Juan Trejo, número 4, 11.035 Tarifa, Cádiz.

La Sociedad tiene como actividad la promoción y construcción de edificaciones, rehabilitación de viviendas, tramitación de expedientes de obra nueva o rehabilitación antes los organismos competentes, servicios de mantenimiento de calles y vías públicas, así como la gestión de otros servicios municipales, previamente encomendados por el ayuntamiento.

Según el artículo 2.g), de sus estatutos, constituye el objeto social: "Que URTASA tiene la consideración de medio propio del Ayuntamiento de Tarifa de acuerdo con el art. 24.6 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, y las encomiendas que se le hagan en su consideración de medio propio se realizarán de forma directa teniendo la consideración de negocios excluidos del ámbito de aplicación de la ley de contratos según su art. 4.1 n) y se formalizarán en Decreto de Alcaldía con el consiguiente contenido mínimo: actividad a la que afecta, plazo de vigencia, naturaleza y alcance de gestión encomendada, y régimen económico y se publicarán en el perfil del contratante."

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias, entre las que destacan formar parte de Cuenta General y de Liquidación del Presupuesto del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa. A la Intervención del Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa le corresponde la inspección de las sociedades mercantiles, formar la cuenta general y realizar funciones de intervención, todo ello en base a la legislación vigente sobre Ley Reguladora de Haciendas Locales y Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, entre otras.

La Sociedad está participada cien por cien por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

No obstante, la preparación de las cuentas anuales requiere que la dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata. Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se detallan a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- Vida útil de los activos materiales (ver nota 4.2).
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar (ver nota 9.6).
- Valoración de indicios de deterioro sobre las inversiones inmobiliarias (ver nota 6).
- Transferencia de los riesgos y beneficios de la propiedad como consecuencia de los contratos con opción de compra sobre algunas de las viviendas de la promoción de Tahivilla (ver nota 11).
- Importes y/o vencimientos en la amortización de capital de los préstamos de pasivo para los próximos ejercicios (ver nota 9.5).

2.4. Comparación de la información

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

2.5. Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.7. Cambios en criterios contables

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

2.8. Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 no incluyen ajustes realizados contra reservas como consecuencia de errores detectados en el ejercicio provenientes de ejercicios anteriores.

2.9. Importancia Relativa

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 la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

3. **Aplicación de resultados**

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

	<u>Ejercicio 2016</u>	<u>Ejercicio 2015</u>
<u>Base de reparto</u>		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	153.947 €	105.014 €
	153.947 €	105.014 €
<u>Aplicación</u>		
A reservas voluntarias	153.947 €	105.014 €
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	-	-
	153.947 €	105.014 €

Debido a la naturaleza de la Sociedad, y tal como determina el artículo 28 de sus estatutos, los beneficios se destinarán íntegramente a su reinversión, en la adquisición y urbanización de nuevo Patrimonio Municipal de Suelo.

4. **Normas de registro y valoración**

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan, tal y como se establece en el apartado h de este epígrafe.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles, aplicaciones informáticas, se registran de forma lineal durante su vida útil estimada que se han considerado 6 años.

4.2. Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconoce como sustitución en el momento en que se incurrir y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	% Anual
Construcciones	2%
Instalaciones Técnicas	8% - 12%
Maquinaria	12%
Utillaje	25%
Equipos Procesos de Información	25%
Otro Inmovilizado	10% - 12%

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual

pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inmovilizado inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

4.4. 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.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.5. Instrumentos financieros

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Por tanto la presente norma resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;

Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;

Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;

Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;

Deudas con entidades de crédito;

Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;

Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;

Deudas con características especiales, y

Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

4.6. Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados.

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si: con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros o el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar el activo como inversión en empresas del grupo, asociadas o multigrupo.

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Inversiones disponibles para la venta: son el resto de inversiones que no entran dentro de las cuatro categorías anteriores, viniendo a corresponder casi a su totalidad a las inversiones financieras en capital, con una inversión inferior al 20%. Estas inversiones figuran en el balance de situación adjunto por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas, normalmente el valor de mercado no es posible determinarlo de manera fiable por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su coste de adquisición o por un importe inferior si existe evidencia de su deterioro.

4.7. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas. Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

4.8. Existencias

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. 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 ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Para las existencias de la Sociedad que han necesitado un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen gastos financieros en el precio de adquisición o coste de producción.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9. Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.10. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. 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.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.11. Provisiones y contingencias

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.13. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.14. Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.15. Negocios conjuntos

La Sociedad no participa en ningún negocio conjunto.

4.16. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

2015	Terrenos y construcciones	Instalaciones	Total
		técnicas y otro inmovilizado material	
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	173.269 €	143.575 €	316.844 €
(-) Salidas, bajas o reducciones		1.190 €	1.190 €
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	173.269 €	144.765 €	318.034 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	39.808 €	86.530 €	126.338 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	2.079 €	11.972 €	14.051 €
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos			0 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	41.887 €	98.502 €	140.389 €
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2015	131.382 €	46.263 €	177.645 €
<hr/>			
2016	Terrenos y construcciones	Instalaciones	Total
		técnicas y otro inmovilizado material	
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	173.269 €	144.765 €	318.034 €
(+) Resto de entradas		442 €	442 €
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	173.269 €	145.207 €	318.476 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	41.887 €	98.502 €	140.389 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	2.079 €	11.114 €	13.193 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	43.966 €	109.616 €	153.582 €
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	129.303 €	35.591 €	164.894 €

Del detalle anterior, el valor de construcción y del terreno de los inmuebles, asciende a 103.961 euros y 69.308 euros, respectivamente.

Existen inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre de valor no significativo.

Los bienes afectos a garantía correspondientes al inmovilizado material son:

- Las oficinas principales de la Sociedad, en calle Juan Trejo, 4, en Tarifa, sirven como garantía real de un préstamo hipotecario suscrito con la entidad Caixabank (ver nota 9).

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	2.648.034 €	3.808.254 €	6.456.288 €
(- / +) Traspasos a / de otras partidas			0 €
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	2.648.034 €	3.808.254 €	6.456.288 €
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	2.648.034 €	3.808.254 €	6.456.288 €
(- / +) Traspasos a / de otras partidas	273.392 €	739.169 €	1.012.561 €
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	2.921.426 €	4.547.423 €	7.468.849 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015		307.577 €	307.577 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015		76.165 €	76.165 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0 €
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015		383.742 €	383.742 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016		383.742 €	383.742 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016		76.165 €	76.165 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016		459.907 €	459.907 €
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	2.921.426 €	4.087.517 €	7.008.942 €

Los tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se resumen en el cuadro anterior son:

- Urbanización 54 viviendas en Santo Domingo de Guzmán en régimen autonómico de promotores públicos en alquiler. Sirve como garantía de un préstamo hipotecario con el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, línea ICO (ver nota 9).
- Urbanización 76 viviendas en La Marina en régimen autonómico de promotores públicos en alquiler. Sirve como garantía de un préstamo hipotecario con el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad, línea ICO (ver nota 9).
- Vivienda llamada M. Ródenas para su explotación en régimen de alquiler.
- Trece viviendas de la promoción de Tahivillas que se encontraban en existencias y han pasado a ser viviendas de alquiler con opción a compra por lo que se ha procedido a su reclasificación contable (ver nota 11). El solar sobre el que se encuentran construidas estas viviendas fue cedido y transferido gratuitamente por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa a URTASA en el Pleno de sesión ordinaria celebrada el día 20/01/2009 y, posteriormente, elevado a público en escritura de cesión gratuita otorgada por el notario Antonio Sánchez Gámez con protocolo 301 de fecha 25/03/2009. El acuerdo de cesión gratuita del solar establecía la obligación de construir y promover viviendas de interés social dentro del plazo de los cinco años siguientes a la adopción de dicho acuerdo. La cesión gratuita de este solar no ha sido objeto de valoración ni ha sido reflejado de ninguna forma en las presentes cuentas anuales. En opinión de la dirección, de esta situación no se derivará pasivo contingente alguno para la sociedad. Sirve como garantía de un préstamo promotor con la entidad Unicaja Banco (ver nota 9).

7. Inmovilizado intangible

El único inmovilizado intangible existente son las aplicaciones informáticas que tuvieron un precio de adquisición de 995 euros. A 31/12/2016 el inmovilizado intangible está totalmente amortizado.

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad no tiene arrendamientos financieros activos.

Con respecto a los arrendamientos operativos, la Sociedad es arrendadora de las inversiones inmobiliarias mencionadas en la nota 6 anterior.

La Sociedad no tiene arrendamientos operativos como arrendataria.

9. Instrumentos financieros

9.1. Activos financieros a corto plazo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	176.665 €	173.056 €
Cientes empresas de grupo		
Excmo. Ayuntamiento de Tarifa	4.943 €	552 €
Deudores varios	155.014 €	178.582 €
Imposiciones y provisiones	118.025 €	116.605 €
Personal	60 €	60 €
TOTAL	454.707 €	468.855 €

No se incluyen Administraciones Públicas ni efectivo y otros activos equivalente

Dentro de los activos financieros referidos en el cuadro anterior se encuentran dos imposiciones con características restrictivas para su disposición:

- Entidad Cajamar: pignoración de imposición de plazo fijo resultante de una garantía de prenda, con un saldo a 31 de diciembre de 2016 de 99.697 euros, respondiendo de los contratos de 24 compradores de la promoción 116 Viviendas de VPO en Régimen General denominada "Grupo Andrés Gallurt", en urbanización La Marina, Tarifa. Vencidas y no pagadas cualquiera de las obligaciones garantizadas, la entidad Cajamar podrá disponer del dinero bancario dado en garantía.
- Entidad Caixabank: cuenta ahorro plazo fijo por valor de 16.345 euros, pignorada como garantía del contrato de aval para el suministro de Gas Natural Servicios SGG, S.A. (ver nota 14).

9.2. Tesorería y otros activos líquidos equivalentes

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	72 €	417 €
Entidades Financieras	119.260 €	123.452 €
Caixabank	95.120 €	78.869 €
Cajamar	282 €	282 €
Unicaja Banco	23.858 €	44.301 €
TOTAL	119.332 €	123.869 €

9.3. Pasivos financieros a largo plazo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Deudas con entidades de crédito	3.038.975 €	3.671.127 €
Préstamo con Excmo. Ayto de Tarifa	410.295 €	410.295 €
Povisiones	318.315 €	318.315 €
Otros pasivos financieros	645.754 €	645.754 €
TOTAL	4.413.339 €	5.045.491 €

No se incluyen los pasivos por impuesto diferido (ver nota 12)

Los saldos registrados en el epígrafe **Deudas con entidades de crédito a largo plazo** del balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2016, se resumen a continuación:

- Préstamo subvencionado ICO, línea de préstamos suelo y vivienda VPO, con garantía hipotecaria, plazo 28 años y destinado a financiar la construcción de 54 viviendas VPO de Santo Domingo de Guzmán. Refleja un saldo acreedor de 992.265 € a largo plazo a 31/12/2016.
- Préstamo subvencionado ICO, línea de préstamos suelo y vivienda VPO, con garantía hipotecaria, plazo 28 años y destinado a financiar la construcción de 76 viviendas VPO en régimen de alquiler de LA MARINA. Refleja un saldo acreedor de 1.388.385 € a largo plazo a 31/12/2016.
- Préstamo con garantía hipotecaria con Caixabank con fecha fin 01/11/2018, destinado a la compra de las oficinas principales de la Sociedad en calle Juan Trejo, en Tarifa. Refleja un saldo acreedor de 13.332 € a largo plazo a 31/12/2016.
- Préstamo PROMOTOR con la entidad UNICAJA BANCO, plazo 29 años (fecha fin 15/11/2040) con garantía hipotecaria, destinado a la construcción de 36 VPO para su posterior venta en la localidad de TAHIVILLA. Refleja un saldo acreedor de 644.993 € a largo plazo a 31/12/2016.

Dentro del epígrafe **Deudas con empresas del grupo** del balance de situación adjunto, existe registrado un préstamo otorgado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa según Real Decreto Ley 4/2012 de 24 de febrero, relativo al mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales por importe de 410.295 €. En relación a éste préstamo, debido a que no se ha suscrito entre el prestamista y la Sociedad ningún tipo de documento / contrato de préstamo, no se han registrado en las presentes cuentas anuales gastos financieros por el devengo de intereses desde el inicio del mismo, ni se conocen las condiciones del mismo, especialmente en referencia al plazo de devolución del capital.

Las **provisiones** informadas en el cuadro anterior se detallan en la nota de 14 de esta Memoria.g

El epígrafe **Otros pasivos financieros a largo plazo** está compuesto por las fianzas de los apartamentos en régimen de alquiler, 8.628 € y por los anticipos de Endesa pendientes de aplicar en referencia a la construcción de la subestación eléctrica de Cubillo, 637.312 €.

9.4. Pasivos financieros a corto plazo

	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	182.055 €	66.214 €
Partidas pendientes de aplicación	21.758 €	21.758 €
Proveedores	114.719 €	317.905 €
Acreedores varios	63.864 €	83.477 €
Remuneraciones pendientes de personal	56 €	74.574 €
Anticipos de clientes	30.509 €	139.633 €
TOTAL	412.961 €	703.561 €

No se incluyen Administraciones Públicas

Los saldos registrados en el epígrafe **Deudas con entidades de crédito a corto plazo** que están registradas en el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2016, se resumen a continuación:

- Préstamo ICO, línea de préstamos suelo y vivienda VPO, con garantía hipotecaria, plazo 28 años y destinado a financiar la construcción de 54 viviendas VPO de Santo Domingo de Guzmán. Refleja un saldo acreedor de 39.646 € a corto plazo a 31/12/2016.
- Préstamo ICO, línea de préstamos suelo y vivienda VPO, con garantía hipotecaria, plazo 28 años y destinado a financiar la construcción de 76 viviendas VPO en régimen de alquiler de LA MARINA. Refleja un saldo acreedor de 42.409 € a corto plazo a 31/12/2016.

- Préstamo PROMOTOR con la entidad UNICAJA BANCO, plazo 29 años (fecha fin 15/11/2040) con garantía hipotecaria, destinado a la construcción de 36 VPO para su posterior venta en la localidad de TAHIVILLA. Refleja un saldo acreedor de 100.000 € a corto plazo a 31/12/2016.

9.5. Saldo y vencimientos previstos con entidades de crédito

El saldo y los vencimientos futuros estimados previstos con entidades de crédito en concepto de amortización de capital por los diferentes préstamos son los siguientes:

Vencimientos previstos	Saldo a	Corto plazo					Largo plazo
	31.12.2016	2017	2018	2019	2020	2021	Resto
ICO - 54 vvdas. Santo Domingo de Guzman	1.031.911 €	32.956 €	32.956 €	32.956 €	32.956 €	32.956 €	867.131 €
ICO - 76 vvdas. La Marina	1.430.794 €	36.892 €	36.892 €	36.892 €	36.892 €	36.892 €	1.246.334 €
UNICAJA - promoción Tahivilla	744.933 €	28.918 €	27.059 €	27.219 €	27.379 €	27.541 €	606.817 €
CAIXABANK - Oficinas principales	13.332 €	6.821 €	6.381 €				
TOTAL	3.220.970 €	105.587 €	103.288 €	97.067 €	97.227 €	97.389 €	2.720.282 €

9.6. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Tal como se describe en la nota 1 de la memoria, la sociedad está participada al cien por cien por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa.

9.7. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de instrumentos financieros

La Sociedad está expuesta a una variedad de riesgos financieros entre los cuales se encuentra el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de cambio y otros riesgos de precio.

- Riesgo de crédito

El Consejo de Administración considera que la sociedad está expuesta al riesgo de crédito de la deuda comercial, dado que mantiene saldos pendientes de cobros con inquilinos (arrendatarios) de las viviendas sociales de la promoción "54 Viviendas de Santo Domingo de Guzmán" y de la promoción "76 Viviendas de La Marina", existiendo la posibilidad de un retraso considerable o la pérdida irreversible de los mencionados saldos pendientes de cobro. Esta situación es consecuencia de la política seguida por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa por la que históricamente no se ha iniciado ningún expediente de desahucio por impago de rentas, ni ningún otro procedimiento tendente al cobro de las mismas.

Por las operaciones que mantiene con su entidad matriz, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, los administradores consideran que no se desprende riesgo de crédito alguno.

- Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias

La Sociedad mantiene saldos significativos en tesorería sin carácter restrictivo además de recibir el apoyo financiero necesario por parte de su entidad matriz, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

- Riesgo de mercado

- i) Riesgo de tipo de cambio. El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debido a fluctuaciones en los tipos de cambio. La Sociedad opera exclusivamente en el ámbito nacional y, por tanto, su exposición al riesgo de tipo de cambio es nula.
- ii) Riesgo de tipo de interés. El riesgo de tipo de interés surge de los pasivos financieros a tipo de interés variable. Los administradores de la Sociedad estiman que existe exposición al riesgo de tipo de interés en tanto y en cuanto mantiene pólizas de préstamo a interés variable, pero en su opinión, no es un riesgo altamente significativo.

10. Fondos propios

La cifra de capital social de la Sociedad asciende a 180.303 € y está compuesta por tres mil acciones, de la una a la tres mil, de 60,1012 euros de valor nominal cada una, todas ellas propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa. El resto de fondos propios lo forman la reserva legal, 36.061 €, constituida en su mínimo obligatorio del 20% del Capital Social, reservas voluntarias por importe de 1.190.147 €, remanentes no distribuidos por valor de 8.680 € y los resultados del ejercicio que ascienden a 153.947 €.

11. Existencias

Al cierre del ejercicio no figuran existencias en el balance de la sociedad al haberse reclasificado el saldo final de las mismas como inversiones inmobiliarias. En total se han traspasado las 13 viviendas restantes de la promoción de 36 viviendas en régimen de VPO en Tahivilla, por un valor total de 1.012.562 €.

Dichas viviendas han sido calificadas provisionalmente como Viviendas Protegidas sujetas al Régimen Especial previsto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Viviendas y Rehabilitación 2009-2012, y en el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, en la redacción dada por el Decreto 266/2009, de 9 de junio, optando por el régimen de alquiler con opción a compra, una vez agotadas las posibilidades de venta, de acuerdo con el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales se ha vendido una vivienda y existen doce contratos de arrendamiento con opción de compra firmados. Dichos contratos tienen una duración de diez años, sin derecho a prórroga ni renovación. Los administradores de la Sociedad entienden que de los términos del contrato no se desprende que se ha producido la transferencia sustancial de todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

12. Situación fiscal

12.1. Saldos con Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las administraciones públicas, es la siguiente:

	<u>Ejercicio 2016</u>	<u>Ejercicio 2015</u>
Hacienda Pública, deudora por IVA	15.584 €	
Total saldo deudor	15.584 €	- €
Pasivos por impuesto diferido provenientes de los préstamos subvencionados ICO	311.324 €	350.943 €
Hacienda Pública, acreedora por I.S. 2016	44.928 €	-
Hacienda Pública, acreedora por I.S. 2015 por aplazamiento/fraccionamiento (1)	13.719 €	18.292 €
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-120,39 €	7.576 €
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	30.834 €	36.101 €
Organismos de la Seguridad Social	33.373 €	37.808 €
Total saldo acreedor	434.058 €	450.720 €

(1) El 27 de julio de 2016 se recibió comunicación de la Agencia Tributaria concediendo el aplazamiento / fraccionamiento de pago sin garantía por importe de 18.292 € sobre el importe líquido a ingresar correspondiente al impuesto de sociedades del ejercicio 2015. El aplazamiento / fraccionamiento concedido se compone de doce cuotas mensuales de 1.524 € más intereses, desde el 05 de octubre de 2016 hasta el 05 de septiembre de 2017 ambos incluidos. El tipo de interés aplicado es de 3,75%.

En abril de 2017 se recibió Requerimiento de Comprobación Limitada del IVA del ejercicio 2014, concluyendo, en mayo del mismo año, una propuesta de resolución con una cuota a pagar de 9.808 € (ver nota 19).

La Sociedad, aplica la regla de prorrata general desde el ejercicio 2016, como consecuencia de la prestación de servicios que originan el derecho a la deducción y otras operaciones que no habilitan para el ejercicio del citado derecho. En concreto, la Sociedad, además de las operaciones de ventas, realiza las actividades de arrendamiento de viviendas y de prestación de servicios de gestión al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa a través de Encomiendas de Gestión, operaciones éstas, exentas del impuesto.

Un resumen de la aplicación de la prorrata general durante el ejercicio 2016 se muestra a continuación en el siguiente cuadro:

	<u>2016</u>
Desglose de operaciones de venta	
Operaciones en régimen general	841.815 €
Operaciones exentas sin derecho a deducción	1.133.797 €
<i>Encomiendas de gestión</i>	902.808 €
<i>Arrendamiento de viviendas</i>	230.989 €
Total volumen de operaciones	1.975.612 €
Cálculo de la prorrata	
Operaciones en régimen general	841.815 €
Operaciones con derecho a deducción	361.980 €
Porcentaje de prorrata	43%

Las cuotas de IVA, en aplicación de la regla de prorrata general, quedan de la siguiente forma:

	2016	2015
Cuotas de IVA		
Iva devengado	70.776 €	81.052 €
Iva soportado	130.839 €	73.357 €
Regularización por aplicación de porcentaje definitivo de prorrata	-69.015 €	
Compensación de cuotas del ejercicio anterior	590 €	
Resultado a devolver	8.362 €	7.695 €

12.2. Impuesto sobre beneficios

Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

	Cuenta de pérdidas y ganancias 2016		Cuenta de pérdidas y ganancias 2015	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		153.947 €		105.014 €
Impuesto sobre sociedades	51.523 €		18.304 €	
Diferencia permanente gastos no deducibles	621 €		993 €	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		-		-51.094 €
Base imponible (resultado fiscal)		206.091 €		73.217 €

La política de la Sociedad es no activar activos por impuesto diferido provenientes de bases imponibles fiscales negativas de ejercicios anteriores. La sociedad compensó en el ejercicio 2015 el resto de base imponible fiscal negativa que le quedaba por un saldo de 51.094 €. Las bases imponibles fiscales negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes sin límite de tiempo, según el artículo 26 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

La liquidación de impuestos del ejercicio 2016 es provisional, hasta su presentación efectiva en la Administración Pública.

El tipo impositivo general vigente no ha variado respecto al del año anterior (25%).

13. Ingresos y Gastos

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
1. Consumo de mercaderías	2.298 €	0 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales: - nacionales	2.298 €	
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	98.584 €	0 €
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales: - nacionales	98.584 €	
3. Cargas sociales:	392.010 €	326.361 €
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	392.010 €	326.361 €

14. Provisiones y contingencias

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

Desglose de provisiones	2016	2015
Construcción piscina por Abyla y Calpe, S.L	220.714 €	220.714 €
Precios contradictorios ERPA, S.A.	97.601 €	97.601 €
	318.315 €	318.315 €

Las provisiones desglosadas en el cuadro anterior al inicio del ejercicio corresponden a;

i) procedimiento ordinario, jurisdicción contencioso-administrativa, nº 46/2010, interpuesto por Abyla y Calpe, S.L., en reclamación de cantidad en contrato de obras por diferencia de lo pagado según proyecto. Dicho procedimiento ha sido resuelto por el juzgado de lo contencioso-administrativo no admitiéndolo por falta de competencia, y dicha inadmisión ha sido confirmada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. En opinión de los administradores de la Sociedad, en base al principio de prudencia y hasta no recibir más información al respecto sobre un posible recurso por parte de la demandante, la provisión por valor de 220.714 € debe seguir registrada en el balance de situación adjunto a 31 de diciembre de 2016.

ii) precios contradictorios por las modificaciones al proyecto y a los imprevistos de obra surgidos durante la ejecución de la promoción de Tahivilla realizada por la constructora ERPA, S.A. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, está pendiente de aceptación por parte de ERPA, S.A.

Por otro lado, la Sociedad suscribió en junio de 2013 un contrato con la entidad Caixabank, en la que ésta última, avala a la Sociedad antes Gas Natural Servicios SGG, S.A. hasta la cantidad máxima de 14.020 €, a primer requerimiento, para responder de las obligaciones derivadas del contrato de gestión energética de fecha 24 de abril de 2013 en las instalaciones situadas en urbanización los Lances. Dicha cantidad se irá reduciendo hasta la cantidad de 1.402 € a la fecha de 11 de junio de 2023. El aval permanecerá en vigor hasta que Gas Natural Servicios SGC, S.A. autorice su cancelación o sea devuelto a la entidad Caixabank. El aval se inscribió en el Registro Especial de Avaes con el número 9340 03 159352074.

15. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la sociedad, la misma 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 de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. Retribuciones a largo plazo al personal

La sociedad no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

17. Subvenciones, donaciones y legados

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Que aparecen en el patrimonio neto del balance	933.973 €	1.052.829 €
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1) :	950.065 €	1.577.869 €
- Derivados de los préstamos subvencionados ICO	103.145 €	123.203 €
- Derivados de las transferencias corrientes del Excmo. Ayto. de Tarifa y otros	846.920 €	1.454.666 €

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

La Sociedad tiene registrado a 31 de diciembre de 2016 en el epígrafe de subvenciones dentro del patrimonio neto del balance adjunto, neto de efecto impositivo, 933.973 € correspondientes a la parte subvencionada de dos préstamos ICO concedidos para la construcción de las promociones Santo Domingo de Guzmán y la Marina (ver nota 9). Los ingresos imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2016 y 2015 derivados de la parte subvencionada ascienden a 103.145 € y 123.203 € respectivamente.

Las transferencias corrientes realizadas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa imputadas en la cuenta de pérdidas y ganancias se consideran como subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.

18. Negocios conjuntos

La sociedad no dispone de negocios conjuntos.

19. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores significativos que supongan un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales o en la información en la memoria, ni tampoco que afecten a la aplicación de empresa en funcionamiento a excepción de los siguientes:

- El 04 de abril de 2017 se recibió Requerimiento de Comprobación Limitada del IVA del ejercicio 2014 por parte de la Agencia Tributaria por la posible existencia de operaciones sujetas y no exentas de IVA con derecho a deducción y operaciones exentas del impuesto, en concreto, por el arrendamiento de viviendas. Como consecuencia de la citada Comprobación Limitada, la Administración concluyó que 209.175 € fueron operaciones realizadas sin derecho a deducción correspondientes a arrendamientos de viviendas. El porcentaje de prorrata definitivo que se fijó para el ejercicio 2014 fue del 85 por ciento y el exceso de cuotas deducidas en el citado ejercicio fue 9.808 €.

20. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas o un conjunto que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o

acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, análoga en el artículo 42 del Código de Comercio.

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad referente a ventas o ingresos procedentes del socio único, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, han sido las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por prestación de servicios	903.650 €	-
Transferencias corrientes calificadas como subvenciones a la explotación	<u>836.016 €</u>	<u>1.453.099 €</u>
Total	1.739.667 €	1.453.099 €

La evolución del saldo de la cuenta de clientes empresas del grupo correspondiente con el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa ha sido la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas por prestación de servicios	903.650 €	-
Cobros durante el ejercicio	898.707 €	-
Saldo pendiente a 31 de diciembre	4.943 €	552 €

En lo referente a cuentas a pagar, existe registrada en el pasivo no corriente del balance de situación adjunto, Deudas con Empresas del Grupo, un préstamo otorgado por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa según Real Decreto Ley 4/2012 de 24 de febrero relativo al mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales por importe de 410.295 € (ver nota 9.3).

Todas estas operaciones relacionadas anteriormente se realizan con el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad son los siguientes:

Importes recibidos por el personal de alta dirección	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Remuneraciones devengadas	57.538 €	57.085 €

El órgano de administración de la sociedad, Consejo de Administración, no es remunerado.

Los administradores manifiestan que no se encuentran en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tal como se informa en la nota 1 de esta Memoria, la Sociedad pertenece al grupo municipal del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

21. Otra información

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Consejeros (1)	6	7	2	2	8	9
Altos directivos (no consejeros)	1	1			1	1
Resto de personal de dirección de las empresas					0	0
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	1	1	3	3	4	4
Empleados de tipo administrativo	3			3	3	3
Comerciales, vendedores y similares					0	0
Resto de personal cualificado	1	1			1	1
Trabajadores no cualificados	29	41	4	11	33	52
Total personal al término del ejercicio	41	51	9	19	50	70

(1) Se deben incluir todos los miembros del Consejo de Administración u órgano equivalente

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

Distribución del número medio de personal por categorías

	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Consejeros (1)	8	9
Altos directivos (no consejeros)	1	1
Resto de personal de dirección de las empresas		
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	4	4
Empleados de tipo administrativo	2,96	2,96
Comerciales, vendedores y similares		
Resto de personal cualificado	3	3
Trabajadores no cualificados	45,32	41,18
Total personal medio del ejercicio	64,28	61,14

(1) Se deben incluir todos los miembros del Consejo de Administración u órgano equivalente

Tras la inspección realizada durante el año 2016 por parte de la Inspección Provincial de Trabajo y Seguridad Social con la finalidad de comprobar las funciones que desempeñan los trabajadores de la plantilla de la Sociedad, se concluyó, por parte de la Inspección, que se debía dar a los trabajadores de la Sociedad, iguales condiciones que a los trabajadores del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, advirtiéndole de que no cumplir con lo requerido procedería a actuar reglamentariamente, lo que supondría la adhesión inmediata de la plantilla de la Sociedad al Convenio Colectivo para el Personal Laboral del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, la imposición de una sanción y la obligatoriedad de reponer con carácter retroactivo a un año toda cuantía económica que se hubiese dejado de abonar a cada uno de los trabajadores y que esté regulado en el mencionado Convenio.

Por todo ello, y tras diversas reuniones entre empresa y representantes laborales, en Junta General Universal de la Sociedad en sesión celebrada el día 28 de noviembre de 2016, se adoptó por unanimidad el acuerdo de **adhesión de trabajadores de la Sociedad al convenio de personal laboral del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa** en todos sus términos y condiciones, a excepción de los trabajadores de limpieza viaria, a los que se le seguirá aplicando el Convenio de Aguas y Residuos del Campo de Gibraltar, S.A. La presente adhesión entró en vigor el 01 de enero de 2017.

Los honorarios percibidos los auditores de cuentas han sido los siguientes:

Honorarios del auditor en el ejercicio	<u>2016</u>	<u>Ejercicio 2015</u>
Honorarios cargados por auditoría de cuentas	4.623 €	4.623 €
Total	4.623 €	4.623 €

22. Información segmentada

La Sociedad puede formular cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por lo que pueden omitir incluir esta información.

23. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente (Disposición adicional tercera. Deber de información de la Ley 15/2010, de 05 de julio. Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas):

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	126	284
Ratio de operaciones pagadas	129	298
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	20
	<u>Importe (euros)</u>	<u>Importe (euros)</u>
Total pagos realizados	268.020 €	224.153 €
Total pagos pendientes	15.477 €	11.218 €

**URBANIZADORA TARIFEÑA, S.A.
(URTASA)**

Informe de Gestión
Ejercicio 2016

URBANIZADORA TARIFEÑA, S.A.

Informe de Gestión 2016

De conformidad con lo establecido en el artículo 262 del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio de 2010, damos cumplimiento al mismo y explicamos por medio de este informe la situación y evolución de la mercantil URBANIZADORA TARIFEÑA, S.A. (en adelante la Sociedad o URTASA) durante el Ejercicio de 2016.

Situación de la Sociedad

En primer lugar se incluye un cuadro representativo de la estructura económica y financiera del Balance de Situación de la Sociedad al cierre del ejercicio 2016:

ACTIVO	Ejercicio 2016	Peso sobre Total Activo	Ejercicio 2015
Activo no corriente	7.173.835 €	92,41%	6.250.190 €
Activo corriente	589.616 €	7,59%	2.417.600 €
TOTAL ACTIVO	7.763.451 €	100,00%	8.667.790 €

PASIVO	Ejercicio 2016	Peso sobre Total Pasivo	Ejercicio 2015
Pasivo no corriente	4.724.663 €	89,82%	5.396.433 €
Pasivo corriente	535.677 €	10,18%	803.336 €
TOTAL PASIVO	5.260.340 €	100,00%	6.199.769 €

Comprobamos como el fondo de maniobra es positivo, 53.939 € (activo corriente menos pasivo corriente) y que el activo no corriente supone un 92% de la totalidad del activo, consecuencia principalmente de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad y gran parte de la actividad de la misma. Se ha aumentado el activo no corriente con respecto al ejercicio anterior, fundamentalmente debido a la reclasificación del saldo final de las existencias a inversiones inmobiliarias, en concreto las 13 viviendas de la promoción de Tahivilla.

Igualmente dicho traspaso de las viviendas afecta significativamente a la disminución del activo corriente. El saldo de la tesorería a 31 de diciembre de 2016 es de 119.325 €. No ha habido ningún retraso en pagos significativos con respecto a las deudas de la Sociedad.

La Sociedad ha reducido su endeudamiento total en 939.429 €, pasando de 6.199.769 € en el ejercicio 2015, a 5.260.340 € en el presente ejercicio. La distribución del endeudamiento total en el ejercicio 2016, entre el largo y corto plazo representan un 90%, y un 10% respectivamente. Por tanto, el endeudamiento total de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 representa un 68% del total activo.

PATRIMONIO NETO	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Evolución
	2.503.111 €	2.468.020 €	1,42%

El patrimonio neto ha sufrido un ascenso del 1,42% con respecto al ejercicio anterior, debido en gran parte al resultado positivo de la sociedad en el ejercicio. La cifra de Patrimonio Neto se encuentra dentro de los requisitos legales que marca la normativa mercantil.

La Sociedad cuenta con un capital desembolsado de 180.304 € y que representa su financiación propia. A lo largo de su actividad, los resultados positivos generados, y que nunca han sido distribuidos, han supuesto que los fondos propios a fecha de 31 de diciembre de 2016 asciendan a la cantidad de 1.569.138 €.

Evolución de los Negocios

Respecto de la evolución de los negocios de la Sociedad, cabe destacar, que se ha cumplido con las expectativas iniciales marcadas por la dirección. A modo de síntesis, destacamos a continuación los aspectos más significativos sobre la evolución de los negocios y situación de la Sociedad:

- No hay modificaciones previstas sobre el cobro de alquileres de las viviendas, que se mantendrán durante el próximo año, conforme con lo cumplido en el anterior ejercicio.
- La firma de 12 contratos de arrendamiento con opción a compra de la promoción de Tahivilla (ver nota 11 de la memoria).
- Se estima que se mantendrá estable el volumen de encomiendas municipales, tales como obras y gestión de parkings, etc., encomendadas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Tarifa a la Sociedad, tal y como se ha venido realizando hasta ahora.

A continuación resumimos las magnitudes más relevantes sobre el resultado de explotación del ejercicio 2016 y su comparativa con el ejercicio anterior:

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Desviación
Importe neto de la cifra de negocios	1.834.652 €	272.317 €	574%
Otros ingresos de explotación	1.097.003 €	1.683.209 €	-35%
Gastos de personal	-1.697.994 €	-1.574.801 €	8%

El importe neto de la cifra de negocio se ha visto incrementado como consecuencia de las encomiendas de gestión conferidas por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

El resultado financiero de la Sociedad lo componen principalmente los gastos financieros derivados de los préstamos para la construcción de las inversiones inmobiliarias, en concreto, los préstamos ICO y el préstamo promotor:

RESULTADO FINANCIERO	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Desviación
Ingresos financieros	49 €	60 €	-18%
Gastos financieros	-89.092 €	-122.843 €	-27%

No se prevé llevar a cabo grandes inversiones en el ejercicio económico siguiente al que se refiere el presente informe de gestión, únicamente las inversiones que se precisen para mantener la estructura fija en términos de eficiencia.

No se han realizado actividades en materia de investigación y desarrollo ni operaciones de adquisición de acciones propias.