

**INFORME  
ANUAL  
2014**

---

## ÍNDICE

---

<b>ORGANOS DE GOBIERNO</b>	<b>4</b>
--------------------------------	----------

---

<b>INFORME DE GESTION</b>	<b>5</b>
-------------------------------	----------

---

<b>CUENTAS ANUALES</b>	<b>11</b>
Balance de Situación	12
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	13
Estado de cambios en el Patrimonio Neto	14
Memoria	17

---

**SEÑORES  
ACCIONISTAS**

El Consejo de Administración, en cumplimiento de los deberes legales y estatutarios, se complace en darles cuenta de la actividad de nuestra Empresa durante el ejercicio 2014 y someter a su examen y aprobación el Informe de Gestión, Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Memoria y Propuesta de Aplicación del Resultado correspondientes al ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2014

El Consejo de Administración al 31 de Diciembre de 2014 está formado por:

**Presidente**

D. Alfonso Sánchez Herrera

**Vicepresidente**

COLUMBA 2010, S.L.U., representado por D<sup>a</sup> Eva María Ariza Villaverde

**Vocales**

D. Juan Aguilera Galera

D. Miguel Contreras López

D. Miguel Ángel García Anguita

D. Antonio Guinea de Toro

D<sup>a</sup>. Francisca Molina Navarrete

D<sup>a</sup>. Marina Paterna Pérez

Grupo de Empresas CajaSur, S.A. representado por D<sup>a</sup> Eva María Ariza Villaverde

**Secretaria**

D<sup>a</sup>. Carmen Esperanza Pérez Valera



**INFORME  
DE  
GESTION**



**INFORME DE GESTION CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO 2014**

**INTRODUCCION**


Dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se emite informe de gestión correspondiente a la Entidad Mercantil GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A., con domicilio social en C/ Bedmar, 29 - Polígono Industrial Los Olivares de Jaén.

**EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA  
SOCIEDAD**

El 3 de enero de 2003 se constituye GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A.. La Sociedad, con el objetivo de ser un instrumento útil al municipio de Jaén en la dinamización y apoyo al tejido empresarial y contribuir a la generación de empleo, ha centrado sus esfuerzos en este ejercicio en consolidar la actividad en el Centro de Servicios y Fomento Empresarial EMPLAZA en el Polígono Industrial "Los Olivares", que desde junio de 2013 es la sede social de Gestora. Se han intensificado además, las gestiones comerciales en relación a las naves industriales que la Sociedad tiene en el Parque Empresarial Nuevo Jaén y que han comenzado a dar resultados en este ejercicio económico.

**El Centro de Servicios y Fomento Empresarial** al que la sociedad ha denominado EMPLAZA se sitúa en la Ampliación del Polígono Industrial "Los Olivares", una zona industrial consolidada y de gran actividad en la ciudad de Jaén, colindante con su núcleo urbano, con inmediata accesibilidad desde la Autovía A-316 y el Distribuidor Norte.

El Centro empresarial es una apuesta de los accionistas de la GESTORA, convencidos de que en estos momentos son objetivos prioritarios para la ciudad de Jaén, por un lado, fomentar la capacidad emprendedora de la población en general y de los jóvenes en particular, y por otro, dotar de adecuados servicios al área empresarial



más consolidada de la ciudad, el Polígono Industrial de "Los Olivares", para favorecer la consolidación de las empresas allí ubicadas.

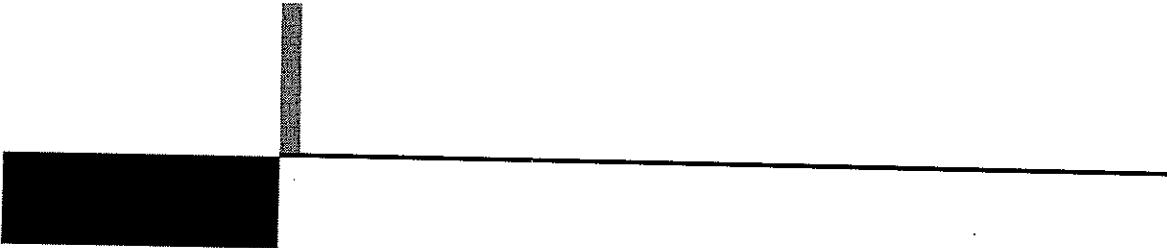
El Centro de Servicios y Fomento Empresarial EMPLAZA tiene como objetivos incentivar la generación de nuevas iniciativas empresariales, prestar servicios diversos a los empresarios de la zona y contribuir a la conciliación de la vida familiar y laboral. Para ello ofrece, en régimen de alquiler a precios contenidos, espacios adaptados a las necesidades de empresarios y nuevos emprendedores para el inicio y/o desarrollo de su actividad empresarial, así como servicios de apoyo a las actividades empresariales instaladas en su entorno.

La concepción en sí de este proyecto y los fines que lo inspiran han sido reconocidos por parte del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, dotándolo de una financiación sin coste de un millón de euros a 15 años a través del Programa REINDUS 2010 en la Convocatoria de Ayudas para actuaciones de reindustrialización. En el próximo ejercicio económico se comenzará a devolver esta financiación.

La parcela donde se ubica el Edificio tiene una superficie de 5.769,72 m<sup>2</sup>. Es una parcela de equipamiento que fue adjudicada a la GESTORA por el Ayuntamiento de Jaén mediante una concesión demanial por un período de 75 años.

El Centro, de imagen contemporánea y atractiva, conforma un total de 8.402,02 m<sup>2</sup> de superficie construida. Su ejecución se planteó en dos fases-edificios funcionalmente diferenciadas. La primera fase del Centro, ya en funcionamiento, cuenta con más de 4.500 m<sup>2</sup> construidos distribuidos en 10 locales polivalentes y 7 oficinas en alquiler que pueden albergar una variada tipología de actividades. A día de hoy el Centro registra un aceptable nivel de ocupación, con todos los locales en planta baja que resultaron objeto de adaptación y las oficinas en planta alta (salvo la de existente junto al Aula Polivalente) ocupados, así como con un considerable número de personas interesadas en el Edificio. En este sentido resultan destacables durante la pasada anualidad incorporaciones tales como AEPO, el Colegio Oficial de Visitadores Médicos de Jaén y empresas como Jazztel.

Dentro de esta primera fase se incluye una Guardería, gestionada desde el inicio de su puesta en marcha por una emprendedora, con casi 450 m<sup>2</sup> construidos y capacidad para 74 niños de 0 a 3 años, y una zona versátil destinada a aula de formación y/o reunión para los trabajadores y empresas del Polígono Industrial.



Asimismo, este primer edificio cuenta con sótano para aparcamientos con capacidad para más de 60 plazas y 6 trasteros, que igualmente se comercializan en régimen de alquiler.

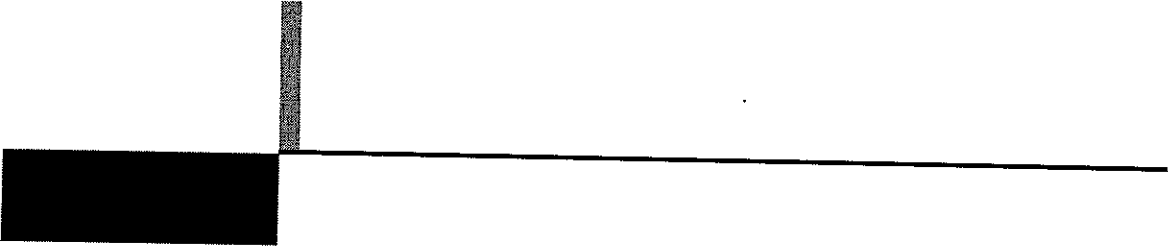
Otra de las líneas fundamentales de actuación de la Gestora en este ejercicio con respecto a este proyecto ha sido la búsqueda de gestores para un servicio de restauración, actividad considerada motor del Edificio ya que, sin duda, contribuirá a generar afluencia de público al mismo, que en este momento consideramos fundamental para consolidarlo. Se ha trabajado igualmente en captar grandes empresas para la ocupación de los locales de mayor superficie del Centro y que están aún pendientes de adaptación, habiéndose estudiado varias propuestas que trabajaremos en formalizar en el próximo ejercicio.

Importante también es destacar la ubicación en uno de los espacios de **EMPLAZA** del Servicio de Emprendimiento de IMEFE, que está contribuyendo a que el Centro tenga un papel fundamental en potenciar la actividad económica de la ciudad. De igual manera, se ha incorporado en el Centro un servicio municipal de registro para facilitar a los empresarios del Polígono "Los Olivares" su acceso a este servicio. Con la instalación de ambas dependencias municipales se pone en evidencia la implicación del Ayuntamiento de Jaén en este proyecto.

Además, en este ejercicio se ha trabajado en hacer realidad el reto que se marcaron los accionistas de la GESTORA de que en el Centro de Servicios y Fomento Empresarial **EMPLAZA** se generasen actividades enfocadas a facilitar la actividad diaria de las empresas allí instaladas y el intercambio entre ellas de ideas y sinergias empresariales. En esta línea, en este ejercicio se ha desarrollado conjuntamente con entidades públicas y privadas un amplio programa de actividades que están contribuyendo a que el Centro comience a ser un lugar de referencia a nivel local en materia de formación y asesoramiento, destinado a empresarios y nuevos emprendedores. Citar en este punto encuentros promovidos por Entidades Financieras, Asambleas de Colegios Profesionales, Jornadas Formativas e Informativas de IMEFE y otras entidades públicas y privadas.

De otro lado, la Gestora ha iniciado los trabajos de puesta en marcha de la segunda fase del Centro. Se ha comenzado por configurar el diseño del mismo adaptado a los sondeos de demanda que se han venido haciendo, tareas que se han compaginando con gestiones dirigidas a la obtención de financiación pública para el proyecto. Se ha establecido una primera fase para la ampliación del Centro de Servicios en continuidad con el edificio ejecutado con una superficie construida aproximada de 694 m<sup>2</sup> que se eleva en tres niveles. El





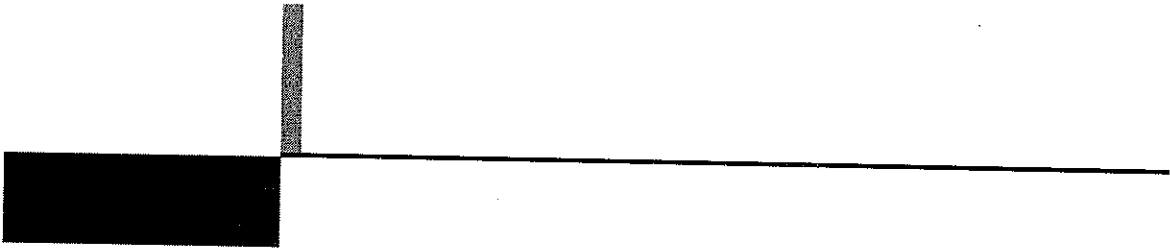
nivel 1 lo componen 5 locales polivalentes con una superficie aproximada de 30 m2. Los niveles 2 y 3 lo conforman 20 oficinas de variada superficie, entre 11 m2 y 20 m2 para dar cabida a las necesidades de espacio detectadas.

En relación a la comercialización de la **Promoción de naves industriales** que la Sociedad tiene en el Parque Empresarial Nuevo Jaén, se han instalado reclamos publicitarios que están dando sus frutos con llamadas de interesados para conocer las condiciones de instalación. Se han mantenido visitas con varios de ellos y se ha firmado contrato de arrendamiento de la nave 17 con una empresa de nueva creación que esperamos sea el punto de inflexión en esta línea de actividad de la Sociedad.

En otro orden de cosas, en relación con obligación pendiente de pago por el Ayuntamiento de Jaén a esta Sociedad en virtud de la factura 61/2008 por importe de 4.394.119,23 euros (IVA incluido), recordar que en el mes de diciembre de 2013 fue presentada ante el Ayuntamiento de Jaén solicitud instándole a que se otorgara al abono de nuestra factura carácter preferente en el supuesto de que por parte del Ministerio de Hacienda le resultara otorgada la medida extraordinaria recogida en el Real Decreto-Ley 8/2013, sobre posibilidad de financiación a largo plazo de obligaciones pendientes de aplicar a presupuesto registradas contablemente con anterioridad al 31 de diciembre de 2012 mediante la concertación de operaciones de crédito a largo plazo sin sujeción a los límites de endeudamiento que establece la normativa en materia de Hacienda Local.

Durante la presente anualidad se ha venido realizando un seguimiento con los Servicios Técnicos Municipales acerca del estado de tramitación de las medidas extraordinarias solicitadas por el Ayuntamiento de Jaén al amparo de la mencionada norma. El pasado mes de diciembre nos fue confirmado verbalmente desde los Servicios Técnicos de Intervención la recepción por el Ayuntamiento de la resolución en la que se incluye la autorización para la concertación de operaciones de crédito a largo para la financiación de obligaciones pendientes de aplicar a presupuesto registradas contablemente antes de 31-12-2012, por lo que quedaría abierta de esta manera la vía de la financiación externa por parte del Ayuntamiento para afrontar el abono de la obligación pendiente de pago con la Gestora.

Decir por último que, durante este ejercicio la Gestora ha continuado participado en conferencias, reuniones de empresarios y otros actos



llevados a cabo en el municipio de Jaén como muestra de su involucración con el tejido industrial y empresarial de la ciudad.

### **ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES DESPUES DEL CIERRE**

No hubo dignos de mención.

### **RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos de control necesarios para poder paliar los riesgos e incertidumbres asociados al negocio.

### **ACCIONES PROPIAS**

La Sociedad no posee en cartera acciones propias.

### **INVESTIGACION Y DESARROLLO**

La Sociedad no tiene inversiones en investigación y desarrollo.

### **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE**

La Sociedad no desarrolla ninguna actividad que pueda tener relevancia con la protección y mejora del medioambiente.

### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**

En el ejercicio corriente la Sociedad no tenía contratados seguros de cambio ni otros instrumentos financieros derivados.

Dando así mismo cumplimiento a la normativa vigente, se hace especial mención que este informe es suscrito por todos los miembros del Consejo de Administración.

**CUENTAS  
ANUALES**

**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A  
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

<b>ACTIVO</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>6.797.170'09</b>	<b>6.187.687'86</b>
Inmovilizado intangible	1.408.493'24	1.424.071'16
Inmovilizado material	45.227'52	40.699'99
Inversiones inmobiliarias	4.488.558'11	3.864.275'66
Inversiones financieras a largo plazo	827.330'47	847.719'57
Activos por Impuesto diferido	27.560'75	10.921'48
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>10.267.294'72</b>	<b>10.943.947'96</b>
Existencias	4.519.068'01	4.911.263'80
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.493.498'52	4.587.788'26
Inversiones financieras a corto plazo	1.176.816'25	1.379.366'65
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	77.911'94	65.529'25
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>17.064.464'81</b>	<b>17.131.635'82</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>11.263.388'99</b>	<b>11.324.990'22</b>
Fondos propios	9.902.220'36	9.952.138'15
Capital	8.300.580'00	8.300.580'00
Reservas	1.684.322'56	1.684.322'56
Resultados de ejercicios anteriores	(32.764'41)	(33.936'67)
Resultado del ejercicio	(49.917'79)	1.172'26
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.361.168'63	1.372.852'07
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.393.993'66</b>	<b>1.498.601'43</b>
Deudas a largo plazo	631.816'02	714.488'13
Deudas con emp. grupo y asociadas a largo plazo	308.454'76	326.495'94
Pasivos por impuesto diferido	453.722'88	457.617'36
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>4.407.082'16</b>	<b>4.308.044'17</b>
Deudas a corto plazo	87.174'76	5.600'00
Deudas con empresas del grupo y asociadas	16.994'84	15.716'18
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.302.962'56	4.286.727'99
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>17.064.464'81</b>	<b>17.131.635'82</b>

Euros

**PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADO A  
31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

	AÑO 2014	AÑO 2013
Importe neto de la cifra de negocios	74.818'34	853.018'39
Variac. existenc. productos termin. y curso de fabricación	(389.430'81)	(756.665'97)
Trabajos realizados por la empresa para su activo	640.934'18	443.874'12
Aprovisionamientos	(281.996'21)	(435.375'25)
Otros ingresos de explotación	4.229'79	625'80
Gastos de personal	(39.605'08)	(35.095'04)
Otros gastos de explotación	(73.943'58)	(79.478'55)
Amortización del inmovilizado	(37.283'13)	(19.978'67)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financ.	15.577'92	15.577'92
Otros resultados	15.831'04	(2.775'64)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>(70.867'54)</b>	<b>(16.272'89)</b>
Ingresos financieros	16.019'92	30.122'74
Gastos financieros	(11.709'44)	(12.286'84)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>4.310'48</b>	<b>17.835'90</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(66.557'06)</b>	<b>1.563'01</b>
IMPUESTO S/ SOCIEDADES	16.639'27	(390'75)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(49.917'79)</b>	<b>1.172'26</b>
Euros		

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	<b>EJERCICIO 2014</b>	<b>EJERCICIO 2013</b>
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	(49.917'79)	1.172'26
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	---	---
- Por valoración de instrumentos financieros	---	---
Activos financieros disponibles para la venta	---	---
Otros ingresos/gastos	---	---
- Por cobertura de flujos de efectivo	---	---
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	---	---
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	---	---
- Efecto impositivo	---	---
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>	---	---
Transferencias a la cuenta de Pérdidas y Ganancias	---	---
- Por valoración de instrumentos financieros	---	---
Activos financieros disponibles para la venta	---	---
Otros ingresos/gastos	---	---
- Por cobertura de flujos de efectivo	---	---
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(15.577'92	(15.577'92)
- Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	)	---
- Efecto impositivo	---	3.894'48
	3.894'48	
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>	(11.683'44	(11.683'44)
	)	
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(61.601'23)</b>	<b>(10.511'18)</b>
Euros		

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	CAPITAL ESCRITURADO	RESERVAS	RESULTADOS DE EJ. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBVENCIÓNES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
<b>A. SALDO FINAL DEL AÑO 2012</b>	8.300.580'00	1.684.322'56	(12.109'35)	(21.827'32)	1.384.535'51	11.335.501'40
I. Ajustes por cambio de criterio año 2010 y anteriores	---	---	---	---	---	---
II. Ajustes por errores año 2010 y anteriores	---	---	---	---	---	---
<b>B. SALDO INICIAL DEL AÑO 2013</b>	8.300.580'00	1.684.322'56	(12.109'35)	(21.827'32)	1.384.535'51	11.335.501'40
I. Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	1.172'26	(11.683'44)	(10.511'18)
II. Operaciones con accionistas	---	---	---	---	---	---
1. Aumento de capital	---	---	---	---	---	---
2. Reducciones de capital	---	---	---	---	---	---
3. Distribución de dividendos	---	---	---	---	---	---
4. Operaciones con acciones propias (netas)	---	---	---	---	---	---
5. Combinación de negocios	---	---	---	---	---	---
6. Otras operaciones	---	---	---	---	---	---
III. Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	(21.827'32)	21.827'32	---	---
<b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2013</b>	8.300.580'00	1.684.322'56	(33.936'67)	1.172'26	1.372.852'07	11.324.990'22

.../...

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	CAPITAL ESCRITURADO	RESERVAS	RESULTADOS DE EJ. ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2013	8.300.580'00	1.684.322'56	(33.936'67)	1.172'26	1.372.852'07	11.324.990'22
I. Ajustes por cambio de criterio	---	---	---	---	---	---
II. Ajustes por errores	---	---	---	---	---	---
B. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2014	8.300.580'00	1.684.322'56	(33.936'67)	1.172'26	1.372.852'07	11.324.990'22
I. Total ingresos y gastos reconocidos	---	---	---	(49.917'79)	(11.683'44)	(61.601'23)
II. Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto	---	---	---	---	---	---
1. Aumento de capital	---	---	---	---	---	---
2. Reducciones de capital	---	---	---	---	---	---
3. Distribución de dividendos	---	---	---	---	---	---
4. Operaciones con acciones propias (netas)	---	---	---	---	---	---
5. Combinación de negocios	---	---	---	---	---	---
3. Otras operaciones	---	---	---	---	---	---
III. Otras variaciones del patrimonio neto	---	---	1.172'26	(1.172'26)	---	---
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	8.300.580'00	1.684.322'56	(32.764'41)	(49.917'79)	1.361.168'63	11.263.388'99

Euros



## MEMORIA A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013


### 1 ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A., se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 3 de Enero de 2003. Está inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Jaén, tomo 296, folio 96, hoja J-10.876, inscripción 1ª, siendo su Código de Identificación Fiscal A-23488042. Su domicilio social está situado en C/ Bedmar, 29 - Polígono Industrial Los Olivares de Jaén.

La Sociedad se rige por sus Estatutos y en todo lo que no esté previsto en éstos serán de aplicación las Disposiciones contenidas en los Artículos 102 a 112 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, así como los preceptos aplicables de la Ley 7/85 y Texto Refundido de 1986, disposiciones concordantes y complementarias, así como por la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones legales aplicables de carácter imperativo o supletorio, vigentes o que se aprueben en el futuro.

El objeto social de la Sociedad GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A. es, de acuerdo con sus Estatutos:

- "a) La promoción, desarrollo, ejecución, urbanización, comercialización y explotación de la primera fase, definida y acotada en el Proyecto de Parcelación, del Polígono Industrial denominado por el PGOU de Jaén SUNP-6, ya sea de las parcelas resultantes de la propia parcelación, como de las naves que la propia Sociedad pueda promover o construir sobre las mismas.
- b) La adquisición, enajenación, arrendamiento o tenencia y explotación, por cualquier título admisible en derecho, de suelo de naturaleza urbana, urbanizable, rústico o de cualquier otra categoría urbanística, con el propósito de promover el desarrollo social y económico de la zona donde se ubique.
- c) El desarrollo, promoción y explotación de servicios de apoyo a las actividades empresariales y urbanísticas que constituyen el objeto social.
- d) Promoción, desarrollo, ejecución, urbanización, comercialización, explotación y edificación de Parques y Polígonos industriales, así como de unidades en cualquier clase de suelo.



e) La Promoción del establecimiento e instalación de actividades empresariales de cualquier naturaleza que posibilite la creación de riqueza social y empleo en la zona donde se ubique a través del cumplimiento de su objeto social.

f) Suscribir convenios con organismos competentes que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

g) Colaboración y asistencia técnica para ayuntamientos y gestión integral de proyectos de iniciativa pública o privada.

h) La gestión de servicios públicos en general, y concesiones en particular relacionados con los fines expuestos en los apartados anteriores.

Las indicadas actividades también podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otra u otras sociedades con objeto análogo."

## **2 BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

### Imagen fiel

Las cuentas anuales se han elaborado a partir de los registros contables de la Sociedad cerrados a 31 de diciembre de 2014, y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado en el R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, así como la adaptación sectorial del P.G.C.1990 recogida en la Orden de 28 de diciembre de 1994 para las empresas inmobiliarias, en todo lo que no contradiga al NPGC, con objeto de mostrar 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.

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2014. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2014, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 25 de marzo de 2015 y serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

### Principios Contables

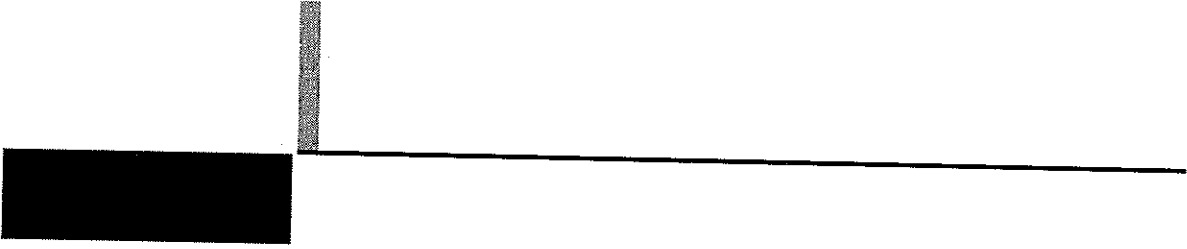
Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto sobre las cuentas anuales adjuntas, se haya dejado de aplicar, ni se han seguido principios contables no obligatorios.

### Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los Administradores han elaborado las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, al entender que pese a la situación económica y financiera en general, la Sociedad podrá llevar a cabo su actividad por cauces normales, por lo que no se han estimado contingencias derivadas de dicha incertidumbre.

### Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado de cambios en el patrimonio Neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2014 las correspondientes al



ejercicio anterior. Las partidas de ambos ejercicios son comparables y homogéneas.

#### Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión 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 dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

#### Cuentas abreviadas

Los Administradores formulan cuentas anuales abreviadas, al cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 257 de la Ley de Sociedades de Capital. No obstante, presentan estado de flujos de efectivo para dar mayor información a las cuentas anuales.

### 3 DISTRIBUCION DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2014, que el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

	2014
<b>BASE DE REPARTO</b>	(49.917'79)
Pérdidas y Ganancias (Pérdidas Netas)	(49.917'79)
<b>TOTAL</b>	49.917'79
<b>APLICACIÓN</b>	(49.917'79)
A Resultados negativos de ej. anteriores	(49.917'79)
<b>TOTAL</b>	(49.917'79)
Euros	

Así mismo, la propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2013 que fue aprobada por la Junta General de accionistas fue la siguiente:

	2013
<b>BASE DE REPARTO</b>	1.172'26
Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	1.172'26
<b>TOTAL</b>	1.172'26
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	1.172'26
A Resultados negativos de ej. anteriores	1.172'26
<b>TOTAL</b>	1.172'26
Euros	

## **4** **NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la SOCIEDAD GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A. en la formulación de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, han sido las siguientes:

### **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, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

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.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

#### Concesiones administrativas

Los costes incurridos para obtener concesiones administrativas se amortizan linealmente en el periodo de concesión, iniciándose la amortización de dicho inmovilizado cuando la infraestructura a la que esté afecta se encuentre en condiciones de explotación.

En ausencia de contraprestación en la obtención de la concesión, la Sociedad registra como contrapartida un ingreso imputado directamente en el patrimonio neto, siempre que cumplan los requisitos de la NRV 18 del PGC.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de esta concesión, el valor

contabilizado para la misma se sanearía en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.

El periodo de concesión del suelo del Centro de Servicios Empresariales de Jaén es de 75 años, con vencimiento el 30 de abril de 2085. Este proyecto se está desarrollando en dos fases: la primera fase se ha terminado en 2013, y la mayoría de sus locales están en condiciones de explotación, por lo que está clasificada como Inversión Inmobiliaria y la parte de concesión que le corresponde se está amortizando linealmente en función de los años que faltan hasta la finalización de la concesión. La segunda fase, que se encuentra registrada en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", no está en condiciones de explotación al cierre del ejercicio, por lo que no se ha iniciado la amortización de su parte de la concesión.

El contrato de concesión no contempla compromisos de desmantelamiento ni rehabilitación del edificio en el momento de la entrega. La vida útil de dicho edificio se estima en la misma duración que el periodo de concesión.

### **INMOVILIZADO MATERIAL**

El Inmovilizado Material está valorado por su precio de adquisición, deducida la correspondiente amortización acumulada y deterioro. El precio de adquisición incluye todos los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en funcionamiento del bien. No se incluyen gastos financieros.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos incurridos por reparaciones y mantenimiento que no suponen un incremento de la vida útil, se registran como gasto del ejercicio.

La amortización se calcula a partir de la entrada en funcionamiento de los bienes, siguiendo el método lineal. Este método se aplica sobre el periodo de vida útil estimado para los bienes que forman el Inmovilizado Material:

**INMOVILIZADO MATERIAL****VIDA UTIL**

Instalaciones técnicas (adqui. en 2013-2014)	10 años
Mobiliario (adquirido en 2003)	10 años
Mobiliario (adquirido en 2004)	10 años
Mobiliario (adquirido en 2005-2014)	10 años
Mobiliario eq. oficina (adqui. en 2008-2014)	10 años

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 5.053'48 euros, 2.999'87 euro en 2013.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

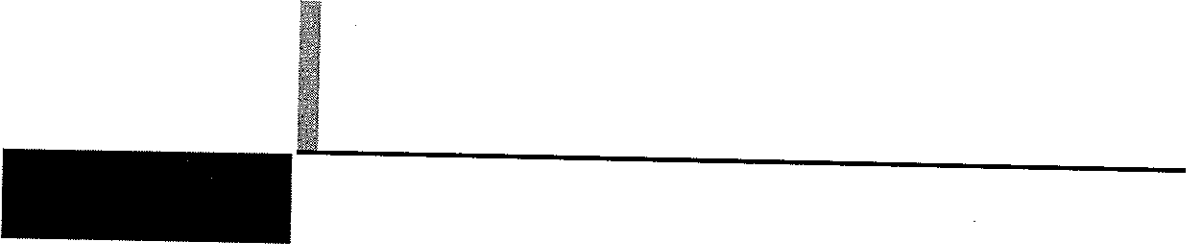
Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen este epígrafe 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.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias de forma sistemática y racional, en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Las naves industriales en alquiler se amortizan al 2% de forma lineal. Los locales del Centro de Servicios Empresariales, no se amortizan mientras están en bruto, al considerarse que no se encuentran en condiciones de explotación. Los locales terminados se amortizan al 0,5% mientras no están alquilados, atendiendo a que su depreciación es menor que si estuvieran en uso. El resto del edificio que se encuentra alquilado, se





amortiza en los años vida de la concesión, aplicándose un coeficiente de corrección durante los primeros años de su explotación.

## **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, al margen de que exista o no compromiso firme por parte del arrendatario para ejercer la opción de compra. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Sociedad actúa como arrendatario en operaciones de arrendamiento financiero y operativo. En las operaciones de arrendamiento financiero, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo. Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

## **DEPÓSITOS Y FIANZAS CONSTITUIDAS**

Los depósitos y fianzas constituidas figuran registrados por el importe recibido. Recogen las cantidades entregadas como garantía del cumplimiento de una obligación y se clasifican a corto o largo plazo en función del vencimiento de dicha obligación.

## **EXISTENCIAS**

La Sociedad valora sus existencias al coste de adquisición, o coste de producción o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; los costes de derribo de las edificaciones existentes así como los de desescombro y cerramiento de solares; así como el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle, y los gastos de parcelación.

De acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a Empresas Inmobiliarias, la totalidad de terrenos y solares se clasifican dentro del activo circulante aunque en su mayor parte el periodo de construcción de los mismos es superior al año.

Los edificios en construcción se hallan valorados al menor de estos, precio de coste o valor de realización. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral), y los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción por la financiación obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas. El coste de construcción se distribuye entre las diferentes unidades en función de criterios técnicos.

No se han registrado correcciones valorativas durante el ejercicio.

### **DEUDORES**

Los débitos de la Sociedad se registran por su valor nominal, y son clasificados a corto plazo por ser su vencimiento inferior a un ejercicio económico. Se corresponden con deudas comerciales y no comerciales.

Los saldos a cobrar a clientes y otros deudores se clasifican de dudoso cobro cuando se dan algunas de las siguientes situaciones: recuperación problemática o si se aprecia una reducida probabilidad de cobro, en función de la solvencia del deudor. Las provisiones para insolvencias se constituyen en base a las circunstancias anteriores.

### **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.
- Préstamos y partidas a cobrar:
  - o Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios.
  - o Créditos por operaciones no comerciales: tales como las imposiciones a plazo fijo y las fianzas y depósitos constituidos.

Su clasificación y valoración es la siguiente:

- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados:

- Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

- 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 el correspondiente deterioro 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.

b) Pasivos financieros:

- Débitos y partidas a pagar:
  - o Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.
  - o Débitos por operaciones no comerciales: pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.
- Deudas con entidades de crédito;

Su clasificación y valoración es la siguiente:

- 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.
- 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.

Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero, o parte del mismo, se da de baja cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue la obligación correspondiente.

### **CLASIFICACIÓN DE LOS SALDOS A COBRAR Y A PAGAR**

Los saldos a cobrar y a pagar se presentan en el balance de situación clasificados a corto plazo si los vencimientos son inferiores o iguales a doce meses y a largo plazo si superan dicho plazo.

### **INGRESOS Y GASTOS**

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

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### **SUBVENCIONES**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizarán inicialmente, como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

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

## **PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

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

**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.

**Pasivos contingentes:** obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en su 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.

## **IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS**

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

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

anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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.

## **MEDIO AMBIENTE**

Los Administradores confirman 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.



## **PARTES VINCULADAS**

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

## 5 INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento durante el ejercicio 2013 y 2014 de los elementos del Inmovilizado Intangible y su amortización ha sido el siguiente:

	SALDO A 31.12.12	ADICIONES	AMORTIZACION	SALDO A 31.12.13
--	---------------------	-----------	--------------	---------------------

### Coste

Concesiones Administrativas	1.439.649'08	---	(15.577'92)	1.424.071'16
-----------------------------	--------------	-----	-------------	--------------

Euros

	SALDO A 31.12.13	ADICIONES	AMORTIZACION	SALDO A 31.12.14
--	---------------------	-----------	--------------	---------------------

### Coste

Concesiones Administrativas	1.424.071'16	---	(15.577'92)	1.408.493'24
-----------------------------	--------------	-----	-------------	--------------

Euros

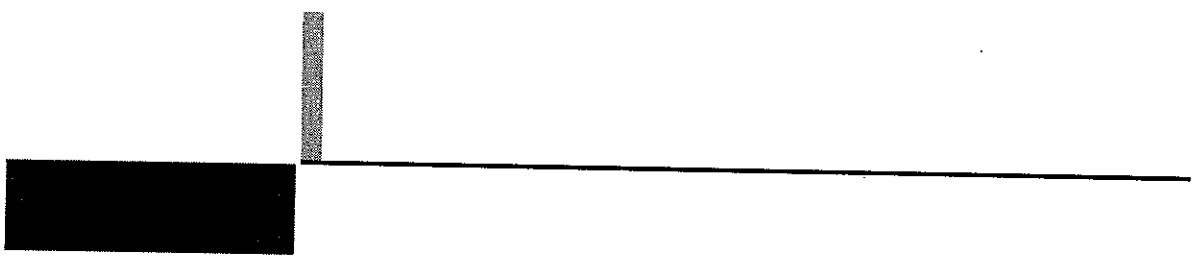
La Sociedad tiene firmado con el Excmo. Ayuntamiento de Jaén un acuerdo de concesión demanial para uso privativo de la parcela dotacional municipal sita en el SUPI-1 del PGOU de Jaén, finca nº 49.087 del Registro nº 1 de Jaén, a favor de la Gestora del Nuevo Polígono Industrial, S.A., con la expresa finalidad de la implantación de un Centro de Servicios Empresariales.

Dicho acuerdo se firmó a título gratuito, dado el carácter de interés general del proyecto, estimándose el valor del dominio público ocupado en 1.439.649'08 euros. Como contrapartida a la concesión, la Sociedad registró una subvención por el mismo importe, que se imputa a resultados en función de la amortización del elemento. (Ver nota 15).

La duración de la concesión es de 75 años a contar desde el 30 de abril de 2010.

Adicionalmente, la concesión de uso del suelo, supone un compromiso para la Sociedad de construir el Centro de Servicios Empresariales





(CSE), y recuperar esta inversión mediante la explotación del inmueble, que revertirá gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Jaén, a la extinción de la concesión. (Ver nota 7 y 9).

El contrato de concesión no contempla compromisos de desmantelamiento ni rehabilitación del edificio en el momento de la entrega. La vida útil de dicho edificio se estima en la misma duración que el periodo de concesión, por lo que la Sociedad no ha estimado costes de reversión.

Como garantía de cumplimiento de los compromisos adoptados, la Sociedad ha depositado una fianza del 4% del valor de la concesión (Ver nota 8).

Durante el ejercicio 2013 finalizó la edificación de la Primera Fase del CSE, comenzado su explotación, mediante el arrendamiento de varios locales, por lo que la Sociedad ha procedido a amortizar la parte de la concesión correspondiente a esta fase, que será imputada a resultados en 72 años, al ser los restantes hasta su finalización. Del mismo modo, se ha imputado a resultados la subvención correspondiente, por el mismo importe.

## 6 INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento durante el ejercicio 2013 y 2014 de los elementos del Inmovilizado Material y su amortización ha sido el siguiente:

	SALDO A 31.12.12	ADICIONES	BAJA	SALDO A 31.12.13
<b>Coste</b>				
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	12.264'44	31.969,82		44.234'26
Otro inmovilizado	---	1.711,23		1.711'23
	12.264'44	33.681'05		45.945'49
Amortización	(11.194,63)	(2.999'87)	8.949'00	(5.245,50)
<b>Valor Neto</b>	<b>1.069'81</b>	<b>30.681'18</b>	<b>8.949'00</b>	<b>40.699'99</b>
Euros				

	SALDO A 31.12.13	ADICIONES	BAJA	SALDO A 31.12.14
<b>Coste</b>				
Otras Instalaciones, utillaje y mobiliario	44.234'26	9.581'01		53.815'27
Otro inmovilizado	1.711'23	---		1.711'23
	45.945'49	9.581'01		55.526'50
Amortización	(5.245,50)	(5.053'48)	-	(10.298,98)
<b>Valor Neto</b>	<b>40.699'99</b>	<b>4.527'53</b>	<b>-</b>	<b>45.227'52</b>
Euros				

a) Compromisos de compra de inmovilizado

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales, no existen compromisos en firme de inversiones en activos fijos.

b) Elementos totalmente amortizados y sujetos a garantía.

No existen elementos del inmovilizado material que se encuentren totalmente amortizados al cierre del ejercicio. No existen elementos del inmovilizado material sujetos a garantía hipotecaria.

Las adiciones del ejercicio 2014 se corresponden con el mobiliario y el equipamiento que la Sociedad ha adquirido para el Centro de Servicios EMPLAZA.

c) Seguros.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## 7 INVERSIONES INMOBILIARIAS

Este epígrafe recoge los inmuebles explotados por la sociedad en régimen de arrendamiento operativo. Los traspasos de 2013 y 2014, proceden del área de "Existencias", al iniciarse la explotación de los inmuebles.

El epígrafe de "Naves industriales", está formado por dos naves del Polígono Industrial Nuevo Jaén, e incluye terrenos por importe de 164.134'30 euros. El contrato de alquiler de una de las naves contiene opción de compra a favor del inquilino.

El Centro de Servicios Empresariales EMPLAZA, del que se informa detalladamente en la nota 5, consta de dos fases, estando la primera en explotación y encontrándose en curso la segunda fase.

La primera fase de este proyecto, está financiada parcialmente por un préstamo a tipo de interés cero, de 1.000.000 euros, concedido por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en 2010 (Ver nota 11). La Sociedad registró una subvención equivalente a los intereses implícitos de este préstamo, que se imputará a resultados de acuerdo a la amortización del préstamo y la imputación a resultados de los gastos financieros. (Ver nota 15).

	INVERSIONES INMOBILIARIAS NAVES	INVERSIONES INMOBILIARIAS CSE	INVERSIONES INMOBILIARIAS CSE EN CURSO	TOTAL
Saldo al 31.12.12	---	---	---	---
Traspasos	443.874'12	3.421.802'42	---	3.865.676'54
Amort. Ejercicio	(603'71)	(797'17)	---	(1.400'88)
Saldo al 31.12.13	443.270'41	3.421.005'25	---	3.864.275'66
Adiciones	---	---	251.503'37	251.503'37
Traspaso	389.430'81	---	---	389.430'81
Amort. Ejercicio	(7.244'48)	(9.407'25)	---	(16.651'73)
Saldo al 31.12.14	825.456'74	3.411.598'00	251.503'37	4.488.558'11

Euros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente. En el caso de la primera fase del CSE, la cobertura del seguro se ha estimado sobre el P.E.M. del edificio.

## 8 **ACTIVOS FINANCIEROS**

### Activos financieros a largo plazo

En el ejercicio 2014, la composición del "Activo financiero a largo plazo" ha sido la siguiente:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total	Total
	2014	2013	2014	2013
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>				
- Mantenidos para negociar				
- Otros				
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</b>				
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	827.330'47	847.719'57	827.330'47	847.719'57
<b>Activos disponibles para la venta</b>				
- Valorados a valor razonable				
- Valorados a coste				
<b>Derivados</b>				
<b>Total</b>	827.330'47	847.719'57	827.330'47	847.719'57

### Activos financieros a corto plazo

Por su parte el detalle de los "Activos financieros a corto plazo" es el siguiente:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	Total	Total
	2014	2013	2014	2013
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:</b>				
- Efectivo y otros activos líquidos	77.911'94	65.529'25	77.911'94	65.529'25
<b>Inversiones mantenidas hasta el vencimiento</b>				
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	5.578.913'53	5.795.919'94	5.578.913'53	5.795.919'94
<b>Activos disponibles para la venta</b>				
- Valorados a valor razonable				
- Valorados a coste				
<b>Derivados</b>				
<b>Total</b>	5.656.825'47	5.861.449'19	5.656.825'47	5.861.449'19

Activos a Valor Razonable con Cambios en Pérdidas y Ganancias

Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es como sigue:

	2014	2013
Cuentas corrientes	77.606'04	64.967'90
Caja	305'90	561'35
<b>TOTAL</b>	<b>77.911'94</b>	<b>65.529'25</b>

Euros

Préstamos y partidas a cobrar

a) Los préstamos y partidas a cobrar a largo plazo, son los siguientes:

	2014	2013
Fianza garantía CSE	57.586'00	57.586'00
Otras fianzas constituidas	18.144'47	16.933'57
Crédito por arrendamiento financiero	751.600'00	773.200'00
<b>TOTAL</b>	<b>827.330'47</b>	<b>847.719'57</b>

Euros

La fianza que garantiza el Centro de Servicios Empresariales, tiene vencimiento en 2.085. (Ver nota 5).

Las otras fianzas constituidas, corresponden a contratos de alquiler de locales en el C.S.E. y a dos naves del P.I. Nuevo Jaén.

El epígrafe de "Créditos a largo plazo por arrendamiento financiero", corresponde a un contrato de arrendamiento con opción de compra, que tiene por objeto dos naves industriales del P.I. Nuevo Jaén. No existe compromiso formal por parte del arrendatario para el ejercicio de dicha opción, no obstante los Administradores entienden que no existen dudas razonables de que el arrendatario va a ejercitarla, por lo que han clasificado la operación como arrendamiento financiero. (Ver Nota 7)

El precio de venta mínimo de las naves es de 802.000 euros, siendo el detalle de las cuotas mínimas pendientes, el siguiente:



	2014	2013
--	------	------

Créditos por arrendamiento financiero a l.p.	751.600'00	773.200'00
Créditos por arrendamiento financiero a c.p.	21.600'00	21.600'00

<b>TOTAL</b>	<b>773.200'00</b>	<b>794.800'00</b>
--------------	-------------------	-------------------

Euros

La duración del contrato de arrendamiento es de 18 años, pudiendo ejercerse la opción de compra durante los 10 primeros.

El vencimiento de los créditos por arrendamiento financiero en los próximos ejercicios asciende a:

EJERCICIO	EUROS
2015	21.600,00
2016	21.600,00
2017	21.600,00
2018	21.600,00
2019	21.600,00
2020 y siguientes	665.200,00
<b>TOTAL</b>	<b>773.200,00</b>

b) La composición de este epígrafe a corto plazo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014	2013
--	------	------

Créditos por operac. comerciales	4.402.097'28	4.416.553'29
Créditos por operac. no comerciales	1.176.816'25	1.379.366'65

<b>TOTAL</b>	<b>5.578.913'53</b>	<b>5.795.919'94</b>
--------------	---------------------	---------------------

Euros

a) Créditos por operaciones comerciales

El detalle de créditos por operaciones comerciales es el siguiente:

	2014	2013
Anticipo a proveedores	---	2.764'98
Clientes	5.132'71	1.978'34
Clientes emp. del grupo	---	17.690'74
Deudores varios	4.396.964'57	4.394.119'23
<b>Total créditos operac. comerciales</b>	<b>4.402.097'28</b>	<b>4.416.553'29</b>

Euros

El saldo del epígrafe de Deudores varios recoge principalmente la deuda pendiente de cobro con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén, en concepto de la repercusión del 50% del coste total de las infraestructuras necesarias para poner en funcionamiento el Polígono Industrial SUNP-6 de Jaén, ejecutadas en la 1ª Fase a cargo de la Sociedad, de acuerdo con el Pliego de condiciones para la ejecución de dicho polígono. Ver nota 13.

Esta deuda, por importe de 4.394.119'23 euros (IVA incluido), corresponde a la factura nº 61/2008, de fecha 23 de junio de 2008, presentada ante la Gerencia Municipal de Urbanismo el 8 de julio de 2008, según su registro de entrada.

El Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, *de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros*, contempla en su Título II una serie de medidas extraordinarias y urgentes de apoyo a la liquidez para aliviar a los municipios incluidos dentro de su ámbito subjetivo de aplicación (art. 21) que sufren especiales problemas de solvencia, y entre los que se encuentra el Ayuntamiento de Jaén. El supuesto de hecho a que se refiere el art. 25 de dicha norma, se ajusta exactamente a la situación contable y presupuestaria en la que se halla la factura 61/2008.

El pasado mes de diciembre nos fue confirmado verbalmente desde los Servicios Técnicos de Intervención la recepción por el Ayuntamiento de la resolución en la que se incluye la autorización para la concertación de operaciones de crédito a largo para la financiación de obligaciones pendientes de aplicar a presupuesto registradas contablemente antes de 31-12-2012, por lo que quedaría abierta de esta manera la vía de la financiación externa por parte del Ayuntamiento para afrontar el abono de la obligación pendiente de pago con la Gestora.



La Sociedad no tiene registrado deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales, al tratarse de saldos con administraciones públicas.

b) Créditos por operaciones no comerciales

El detalle de créditos por operaciones no comerciales es el siguiente:

	2014	2013
Imposiciones a corto plazo	1.150.601'12	1.352.889'59
Fianzas y depósitos a corto plazo	4.615'13	4.877'06
Créditos por arrendamie.financiero a c/p	21.600'00	21.600'00
<b>Total créditos operac. no comerciales</b>	<b>1.176.816'25</b>	<b>1.379.366'65</b>

Euros

Las fianzas y depósitos constituidos, se encuentran valorados por su valor de reembolso al ser el efecto del descuento de flujos de efectivo no significativo.

Los ingresos financieros devengados, de las imposiciones a plazo fijo, se informan en las notas 13 y 16.

## 9 EXISTENCIAS


El movimiento de las existencias durante el ejercicio 2013 y 2014 ha sido el siguiente:

	SALDO INICIAL 2013	ADICIONES	TRASPASOS	RETIROS	SALDO FINAL 2013
Promoción en curso naves	759.192'06	---	---	---	759.192'06
Edificios construidos naves	5.362.445'48	---	-443.874'12	-777.139'60	4.141.431'76
Promoción en curso OSE	2.957.454'67	464.347'76	-3.421.802'42	---	---
Promoción en curso naves 23-24	7.875'00	---	---	---	7.875'00
Anticipos proveedores	2.764'98	---	---	---	2.764'98
	9.089.732'19	464.347'75	-3.865.676'54	-777.139'60	4.911.263'80

	SALDO INICIAL 2014	ADICIONES	TRASPASOS	RETIROS	SALDO FINAL 2014
Promoción en curso naves	759.192'06	---	---	---	759.192'06
Edificios construidos naves	4.141.431'76	---	389.430'81	---	3.752.000'95
Promoción en curso naves 23-24	7.875'00	---	---	---	7.875'00
Anticipos proveedores	2.764'98	---	---	(2.764'98)	---
	4.911.263'80	---	389.430'81	(2.764'98)	4.519.068'01

En el saldo de las Promociones en Curso Naves, se encuentran incorporados solares por un valor de 246.410'38 euros en 2014 y 2013.

En el saldo de los Edificios Construidos Naves, se encuentran incorporados solares por un valor de 730.752'86 euros en 2014 (813.237 euros en 2013). Las cargas hipotecarias sobre las parcelas que constituyen existencias de naves se encuentran detalladas en la nota 11.



Los traspasos de 2014 y 2013 corresponden a inmuebles explotados en régimen de alquiler, que han sido trasladados al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias.

Las cargas hipotecarias sobre las parcelas que constituyen existencias de naves se encuentran detalladas en la nota 11.

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las existencias terminadas. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

## 10 FONDOS PROPIOS

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos Propios en 2014, ha sido como sigue:

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS NEGATIVOS EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS DEL EJERCICIO
Saldo al 31.12.13		1.684.322'56	(33.936'67)	1.172'26
Distribución de resultados	8.300.580'00	---	---	---
Traspasos	---	---	1.172'26	(1.172'26)
Dividendos	---	---	---	---
Dividendo a cuenta	---	---	---	---
Resultado del ejercicio	---	---	---	(49.917'79)
Saldo al 31.12.14	8.300.580'00	1.684.322'56	(32.764'41)	(49.917'79)

Euros

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en Fondos Propios en 2013, ha sido como sigue:

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESULTADOS NEGATIVOS EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS DEL EJERCICIO
Saldo al 31.12.12		1.684.322'56	(12.109'35)	(21.827'32)
Distribución de resultados	8.300.580'00	---	---	---
Traspasos	---	---	(21.827'32)	21.827'32
Dividendos	---	---	---	---
Dividendo a cuenta	---	---	---	---
Resultado del ejercicio	---	---	---	1.172'26
Saldo al 31.12.13	8.300.580'00	1.684.322'56	(33.936'67)	1.172'26

Euros

El Capital Social de la Sociedad GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A., asciende a 31 de diciembre de 2014 y 2013 a 8.300.580'00 euros y está compuesto por 138.343 acciones nominativas, de 60'00 euros nominales cada una, suscritas y totalmente desembolsadas.

La composición del accionariado es la siguiente:

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO Y DESEMBOLSADO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Ayuntamiento de Jaén	5.810.400'00	70%
Grupo de Empresas CajaSur, S.A.	2.490.180'00	30%
<b>TOTAL</b>	<b>8.300.580'00</b>	<b>100 %</b>

Euros

### RESERVAS

El detalle de las Reservas de la Sociedad es el siguiente:

	2014	2013
Reserva Legal	733.219'65	733.219'65
Reserva Voluntaria	951.102'91	951.102'91
<b>TOTAL</b>	<b>1.684.322'56</b>	<b>1.684.322'56</b>

Euros

### RESERVA LEGAL

La reserva legal se dota de conformidad con el Artículo 274 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.

Esta reserva no es distribuible a los socios y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. El saldo registrado en esta reserva podrá ser destinado a incrementar el capital social.

### RESERVA VOLUNTARIA

Las reservas de libre disposición están sujetas a la limitación de que, como consecuencia de su reparto, el patrimonio neto no pueda resultar inferior al capital social.

## 11 PASIVOS FINANCIEROS

### Pasivos financieros a largo plazo

En el ejercicio 2014 y 2013, la composición del "Pasivo financiero a largo plazo" ha sido la siguiente:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias - Mantenedos para negociar - Otros Derivados	308.454'76	326.495'94	631.816'02	714.488'13	940.270'78	1.040.984'07
<b>Total</b>	<b>308.454'76</b>	<b>326.495'94</b>	<b>631.816'02</b>	<b>714.488'13</b>	<b>940.270'78</b>	<b>1.040.984'07</b>

### Pasivos financieros a corto plazo

En el ejercicio 2014 y 2013, la composición del "Pasivo financiero a corto plazo" es el siguiente:

Clases	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Débitos y partidas a pagar Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias - Mantenedos para negociar - Otros Derivados	16.944'84	15.716'18	4.386.751'70	4.287.864'06	4.403.696'54	4.303.580'24
<b>Total</b>	<b>16.944'84</b>	<b>15.716'18</b>	<b>4.386.751'70</b>	<b>4.287.864'06</b>	<b>4.403.696'54</b>	<b>4.303.580'24</b>

### Débitos y partidas a pagar

El detalle de los Débitos y partidas a pagar a 31 de Diciembre de 2014 es como sigue:

	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>		
Proveedores	---	4.280.989'57
Acreedores	---	7.787'37
Anticipos de clientes	---	10.800'00
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>---</b>	<b>4.299.576'94</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>		
Préstamo REINDUS	608.792'57	86.780'08
Otros pasivos financieros	23.023'45	394'68
Deudas con entidades de crédito E. Asociadas (nota 12)	308.454'76	16.944'84
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>940.270'78</b>	<b>104.119'60</b>
<b>TOTAL</b>	<b>940.270'78</b>	<b>4.403.696'54</b>

Euros

El detalle de los Débitos y partidas a pagar a 31 de Diciembre de 2013 es como sigue:

	Largo Plazo	Corto Plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>		
Proveedores	---	4.280.989'57
Acreeedores	---	1.274'49
<b>Total saldos por operaciones comerciales</b>	<b>---</b>	<b>4.282.264'06</b>
<b>Por operaciones no comerciales:</b>		
Otros pasivos financieros	714.488'16	5.600'00
Deudas con entidades de crédito E. Asociadas (nota 12)	326.495'94	15.716'18
<b>Total saldos por operaciones no comerciales</b>	<b>1.040.984'10</b>	<b>21.316'18</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.040.984'10</b>	<b>4.303.580'24</b>

Euros

a) Débitos por operaciones comerciales

El saldo de "Proveedores" al 31 de diciembre de 2014 y 2013, recoge fundamentalmente el importe de las facturas pendientes de recibir, correspondientes a las parcelas entregadas del Polígono Industrial de Jaén SUNP-6. Este importe ha sido estimado por los Administradores, en base a los costes pendientes de incurrir en las promociones que se encontraban sustancialmente terminadas al cierre del ejercicio 2007, para aquellas unidades de obra escrituradas. A 31 de diciembre de 2014 aún no se han recibido las facturas correspondientes a este importe.

**Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Ley 15/2010, de 5 de julio**

A continuación se detalla el importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio (distinguiendo los pagos que han excedido los límites legales de aplazamiento), el plazo medio ponderado excedido de pagos y el saldo pendiente de estos pagos que, a fecha de cierre del ejercicio, acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago:



Pagos realizados a proveedores	Euros 2014	% 2014	Euros 2013	% 2013
Dentro del plazo máximo legal	318.918'03	100	514.759'67	100
Resto	0	0	0	0
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>318.918'03</b>	<b>100</b>	<b>514.759'67</b>	<b>100</b>

El plazo máximo legal de pago, correspondiente a la Sociedad en función de la naturaleza de los bienes o servicios recibidos por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en 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 60 días para el ejercicio 2014 y 2013.

En el ejercicio 2014 y 2013 no se han realizado pagos a proveedores que excedieran en más de 60 días la fecha de factura.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen facturas pendientes de pago a proveedores y acreedores que acumulen un aplazamiento superior a 60 días.

b) Otros pasivos financieros

b.1) Préstamo REINDUS

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	AÑO DE CONCESION	IMPORTE CONCEDIDO	VALOR ACTUAL 31.12.13	VALOR ACTUAL 31.12.14	AÑO DE VENCIMIENTO
Ministerio de Industria Turismo y Comercio	2.010	1.000.000'00	695.572'65	695.572'65	2.024
<b>TOTAL</b>		<b>1.000.000'00</b>	<b>695.572'65</b>	<b>695.572'65</b>	

Euros

Corresponde en su totalidad a un préstamo que el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio concedió a la Sociedad el 15 de septiembre de 2010, por importe de 1.000.000 euros a interés cero, con cinco años de carencia, para financiar el proyecto "Centro de Servicios y de Fomento Empresarial "Los Olivares" Jaén" (Ver Nota 7 Inversiones Inmobiliarias). Se amortizará mediante cuotas anuales de 100.000 euros, venciendo la última el 1 de octubre de 2024.

La resolución de concesión de la ayuda establecía, en su modificación del 16 de noviembre de 2010, que las inversiones y gastos previstos debían realizarse desde el 1 de enero de 2010 hasta el 30 de junio de 2011; y los pagos en firme hasta el 1 de octubre de 2011.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad ha recibido informe del Ministerio en el que se consideran cumplidos todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de esta ayuda.

La diferencia entre el valor nominal y el valor actual del préstamo recibido en el momento de su concesión (406.398'27 euros), se registró neto del impuesto sobre sociedades, dentro del epígrafe de subvenciones, donaciones y legados (Ver Nota 14 nota fiscal y Nota 15 nota de subvenciones). La imputación a resultados de la subvención se hará de acuerdo a la amortización del préstamo, y el devengo de sus gastos financieros.

La Sociedad tiene valorado este préstamo en su balance a coste amortizado.

El vencimiento de esta deuda en los próximos ejercicios es la siguiente:

EJERCICIO	EUROS
2015	86.780'08
2016	82.408'42
2017	78.268'04
2018	74.335'69
2019	70.600'90
2020 y siguientes	303.179'51
<b>TOTAL</b>	<b>695.572'65</b>

#### b.2) Otros pasivos financieros a corto plazo

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo", al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se desglosa a continuación:

	2014	2013
Proveedores de inmovilizado a corto plazo	394'68	-
Fianzas recibidas a corto plazo	-	5.600'00
<b>TOTAL</b>	<b>394'68</b>	<b>5.600'00</b>

Las fianzas recibidas a corto plazo se valoran por el valor de reembolso ya que no tienen definido un plazo de devolución y serán devueltas cuando se extinga la relación comercial con cada uno de los clientes.

c) Deudas con entidades de crédito, empresas asociadas

El saldo de las deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo corresponde íntegramente a los préstamos con garantía hipotecaria de las naves del Nuevo Polígono de Jaén, de las que se informa en el epígrafe de "Existencias" (nota 9).

Al ser una deuda con una entidad de crédito asociada, se da cumplida información de la misma en la nota 13 de la memoria, acerca de su naturaleza y vencimiento, y está clasificada en el Balance de Situación adjunto dentro de los epígrafes "Deuda con empresas del grupo y asociadas" a corto y largo plazo.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio se recogen en las notas 13 y 16.

## **12 INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

### **a) Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a sus créditos comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por los Administradores en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

En la actualidad, pese a estar concentrados, los principales saldos a cobrar son Organismos Públicos, lo que minimiza el riesgo de crédito.

El importe total de los activos financieros sujetos a riesgo de crédito se muestra en la Nota 8.

### **b) Riesgo de Liquidez**

La situación general de los mercados financieros, especialmente el mercado bancario, durante los últimos meses ha sido particularmente desfavorable para los demandantes de crédito. La Sociedad presta una atención permanente a la evolución de los diferentes factores que pueden ayudar a solventar crisis de liquidez y, en especial, a las fuentes de financiación y sus características.

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las Notas 8 y 11, respectivamente.

### **c) Riesgo de Tipo de Interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

Los activos y pasivos financieros que se ven afectados por los cambios del tipo de interés se muestran en las Notas 8 y 11, respectivamente.

## 13 SALDO CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

DEUDORES Nota 8	
Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaén	4.394.119'23
	<u>4.394.119'23</u>

Euros

El Excmo. Ayuntamiento de Jaén es el socio mayoritario de la Sociedad. Tal como se informa en las Notas 5 y 15, la Sociedad tiene firmado un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Jaén por el que recibe a título gratuito el derecho de uso privativo de la parcela sobre la que se ubica un Centro de Servicios Empresariales (ver nota 7), habiéndose registrado una subvención como contrapartida a esta concesión, por el mismo importe. Este proyecto se desarrolla en dos fases, estando la primera en explotación y la segunda en curso.

Desde 2013 se está amortizando la parte de la concesión del terreno de la primera fase (ver nota 5), imputándose a resultados el importe equivalente de la subvención (ver nota 15).

Adicionalmente, la Sociedad firmó en 2013 un contrato de arrendamiento con el Ayuntamiento de Jaén, por el alquiler de un local en el Centro de Servicios Empresariales. Los saldos y transacción en el ejercicio 2014 y 2013, por este concepto son los siguientes:

	AÑO 2014	AÑO 2013
Ayuntamiento de Jaén		
Clientes del grupo	2.845'34	17.690'74
Ingresos por arrendamiento	11.474'92	17.690'74

Euros

El saldo con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2014 se desglosa a continuación:

	DEUDAS A LARGO PLAZO	DEUDAS A CORTO PLAZO	CUENTAS CORRIENTES EMPRESAS ASOCIADAS	IMPOSICIONES A PLAZO FIJO	SALDO NETO
	Nota 11	Nota 11	Nota 8	Nota 8	
CAJASUR	(308.454'76)	(16.944'84)	77.606'04	1.150.601'12	902.807'56
	(308.454'76)	(16.944'84)	77.606'04	1.150.601'12	902.807'56
Euros					

El saldo con empresas asociadas al 31 de diciembre de 2013 se desglosa a continuación:

	DEUDAS A LARGO PLAZO	DEUDAS A CORTO PLAZO	CUENTAS CORRIENTES EMPRESAS ASOCIADAS	IMPOSICIONES A PLAZO FIJO	SALDO NETO
	Nota 10	Nota 10	Nota 7	Nota 7	
CAJASUR	(326.495'94)	(15.716'18)	64.967'90	1.352.889'59	1.075.645'37
	(326.495'94)	(15.716'18)	64.967'90	1.352.889'59	1.075.645'37
Euros					

Los saldos de las imposiciones a plazo fijo incluyen los importes de los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio, que ascendían a 534'02 euros al 31 de diciembre de 2014 y a 2.889'59 euros al 31 de diciembre de 2013.

La deuda a largo plazo con CajaSur, está garantizada hipotecariamente con las promociones de naves recogidas en la nota 9 de la memoria. (Ver nota 11).

El vencimiento de la deuda financiera en los próximos ejercicios asciende a:

EJERCICIO	EUROS
2015	16.944,84
2016	18.056,80
2017	18.699,02
2018	19.364,09
2019	20.052,81
2020 y siguientes	232.282,04
<b>TOTAL</b>	<b>325.399,60</b>

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el tipo de interés medio de la deuda no comercial es el normal de mercado.

A continuación se resume el volumen de operaciones realizado con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2014 (ver notas 8, 11 y 17):

	GASTOS FINANCIEROS	INGRESOS FINANCIEROS
CAJASUR	11.709'44	(16.019'92)
	11.709'44	(16.019'92)
Euros		

A continuación se resume el volumen de operaciones realizado con empresas del grupo y asociadas durante el ejercicio 2013:

	GASTOS FINANCIEROS	INGRESOS FINANCIEROS
CAJASUR	12.286'84	(29.816'54)
	12.286'84	(29.816'54)
Euros		

## 14 SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es a 31 de diciembre de 2014 y 2013, el que sigue:

	2014		2013	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Activos / pasivos por impuestos diferidos	27.560'75	453.722'88	10.921'48	457.617'36
<b>TOTAL LARGO PLAZO</b>	<b>27.560'75</b>	<b>453.722'88</b>	<b>10.921'48</b>	<b>457.617'36</b>
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
H. P. deudora por IVA	45.883'04	---	93.451'34	---
H. P. deudora / acreedora por I.S.	45.518'20	---	80.548'61	---
H. P. acreedora por retenciones	---	2.391'27	---	3.462'05
Organismos S.S. acreedores	---	994'35	---	1.001'88
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>91.401'24</b>	<b>3.385'62</b>	<b>173.999'95</b>	<b>4.463'93</b>

Euros

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

	2014	2013
Resultado contable	(49.917'79)	1.172'26
Diferencias permanentes		
- Impuesto de Sociedades	(16.639'27)	390'75
- Gastos no deducibles	---	---
<b>Base Imponible</b>	<b>(66.557'06)</b>	<b>1.563'01</b>



El cálculo del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2014 y 2013, es el siguiente:

	2014	2013
Base Imponible al 25%	(66.557'06)	1.563'01
<b>Total Base Imponible</b>	<b>(66.557'06)</b>	<b>1.563'01</b>
Cuota Integra	(16.639'27)	390'75
B.I. negativa ej. anteriores	---	- 390'75
Retenciones y pagos a cuenta	25.994'84	19.523'36
<b>HP Deudora / (Acreedora) por IS</b>	<b>25.994'84</b>	<b>19.523'36</b>

La antigüedad de los créditos por bases imponibles negativas al cierre del ejercicio es el siguiente:

EJERCICIO	IMPORTE
2011	14.582'79
2012	29.103'10
2014	66.557'06

La Sociedad no ha reconocido impuestos directamente en el Patrimonio durante el ejercicio 2014 y 2013.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

<u>Impuesto</u>	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto sobre Sociedades	2010-2014
Impuesto sobre el Valor Añadido	2011-2014
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2011-2014
Rendimientos sobre el Capital Mobiliario	2011-2014

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

## ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

### VARIACIONES REFLEJADAS EN

EJERCICIO 2014	Saldo inicial	Cuenta de Perdidas y Ganancias Abreviada	Patrimonio Neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido	10.921'48	16.639'27	0'00	27.560'75
Pasivos por impuesto diferido a lp Subvenciones no reintegrables (Nota 15)	457.617'36	(3.894'48)	0'00	453.722'88

EJERCICIO 2013	Saldo inicial	Cuenta de Perdidas y Ganancias Abreviada	Patrimonio Neto	Saldo final
Activos por impuesto diferido	11.312'23	(390'75)	0'00	10.921'48
Pasivos por impuesto diferido a lp Subvenciones no reintegrables (Nota 15)	461.511'84	(3.894'48)	0'00	457.617'36

## 15 SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS

Las subvenciones de capital con importes pendientes de ser imputados a resultados al cierre del ejercicio 2014, son las siguientes:

	FECHA DE CONCESION	IMPORTE CONCEDIDO	SALDO A 31-12-14
Ministerio de Industria Turismo y Comercio	15-09-2010	304.798'70	304.798'70
Ayuntamiento de Jaén	30-04-2010	1.079.736'81	1.056.369'93
<b>TOTAL</b>		<b>1.384.535'51</b>	<b>1.361.168'63</b>

Su desglose neto de efecto impositivo a 31/12/2014 es el siguiente:

	SUBVENCIÓN BRUTA	EFFECTO IMPOSITIVO (nota 14)	SUBVENCIÓN NETA
Ministerio de Industria Turismo y Comercio	406.398'27	(101.599'57)	304.798'70
Ayuntamiento de Jaén	1.408.493'24	(352.123'31)	1.056.369'93
<b>TOTAL</b>	<b>1.814.891'51</b>	<b>(453.722'88)</b>	<b>1.361.168'63</b>

El movimiento de este epígrafe del balance de situación adjunto durante el ejercicio 2014 es el siguiente:

2014

	AMBITO	SALDO INICIAL	TRASPASO A RDOS	SALDO FINAL
Ministerio de Industria Turismo y Comercio	Estatal	304.798'70	-	304.798'70
Ayuntamiento de Jaén	Local	1.068.053'37	(11.683'44)	1.056.369'93

El movimiento de este epígrafe del balance de situación adjunto durante el ejercicio 2013 es el siguiente:


2013

	AMBITO	SALDO INICIAL	TRASPASO A RDOS	SALDO FINAL
Ministerio de Industria Turismo y Comercio	Estatal	304.798'70	-	304.798'70
Ayuntamiento de Jaén	Local	1.079.736'81	(11.683'44)	1.068.053'37

### **Subvención del Ministerio de Industria Turismo y Comercio**

En el ejercicio 2010 se produjeron adiciones por importe de 304.798'70 euros (nota 11), netas del impuesto sobre sociedades, correspondientes a la diferencia entre el valor actual y el valor nominal del préstamo concedido en el ejercicio, por el Ministerio de Industria Turismo y Comercio, dentro del programa "REINDUS", con tipo de interés cero para la financiación de la Fase I del "Centro de Servicios Empresariales" en Jaén, por importe de 1.000.000 de euros.

La subvención se ha cobrado en su integridad. Dado que se han cumplido las condiciones establecidas para la concesión de esta subvención, se ha considerado como no reintegrable y, por tanto, se ha registrado dentro del patrimonio neto, una vez deducido el efecto fiscal.



---

Dicha subvención se imputará a resultados de acuerdo a la amortización del préstamo y el devengo de sus gastos financieros.

#### **Subvención del Ayuntamiento de Jaén**

Tal como se informa en las notas 5 y 13, la Sociedad tiene firmado un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Jaén por el que ha recibido a título gratuito el derecho de uso privativo de la parcela para la construcción de un Centro de Servicios Empresariales (Ver notas 7 y 9).

La Sociedad ha registrado una subvención como contrapartida a esta concesión, que se imputa a resultados en función de la amortización de dicho elemento, cuyo valor neto al 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 1.408.493'24 euros y 1.424.071'16 euros.

## 16 INGRESOS Y GASTOS

El detalle del importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
<u>Importe neto de la cifra de negocios</u>	<u>74.818'34</u>	<u>853.018'39</u>
Euros		

Los trabajos realizados por la empresa para su activo, corresponden en 2013 al traspaso desde Existencias a Inversiones inmobiliarias, de una nave industrial que comenzó a alquilarse en el ejercicio. En 2014, corresponde al traspaso de otra nave industrial desde existencias, y al alta de la segunda fase del Centro de Servicios Empresariales, que está en curso:

	2014	2013
<u>Trabajos realiz. por la emp. para su activo</u>	<u>640.934'18</u>	<u>443.874'12</u>
Euros		

El detalle de aprovisionamientos de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2014 y 2013, que se corresponde fundamentalmente con los trabajos en el Centro de Servicios Empresariales, es el siguiente:

	2014	2013
<u>Obras y servicios realizados por terceros</u>	<u>(281.996'21)</u>	<u>(435.375'25)</u>
Euros		

Todas las compras y servicios recibidos se han realizado en territorio nacional, en 2014 y 2013.

El detalle de otros ingresos de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
<u>Otros ingresos de explotación</u>	<u>4.229'79</u>	<u>625'80</u>
Euros		

El detalle de la composición de los gastos de personal a 31 de diciembre de 2014 y 2013 el que sigue:

	2014	2013
Sueldos y salarios	(29.656'48)	(25.056'07)
S.S. a cargo de la empresa	(9.948'60)	(10.038'97)
<b>Euros</b>	<b>(39.605'08)</b>	<b>(35.095'04)</b>

El detalle de la composición de los Ingresos Financieros que corresponden a intereses de las cuentas corrientes bancarias y depósitos es, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 el que sigue (nota 13):

	2014	2013
Ingresos Financieros	16.019'92	30.122'74
De empresas del grupo y asociadas	16.019'92	29.816'54
De terceros	---	306'20
<b>Euros</b>		

El detalle de la composición de los Gastos Financieros, que corresponden a intereses de préstamos hipotecarios (nota 13) a 31 de diciembre de 2014 y 2013 el que sigue:

	2014	2013
Gastos Financieros	11.709'44	12.286'84
De empresas del grupo y asociadas	11.709'44	12.286'84
<b>Euros</b>		

El detalle de la composición del epígrafe "Otros resultados" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el que sigue:

	2014	2013
Gastos extraordinarios	---	(2.807'14)
Ingresos extraordinarios	15.831'04	31'50
<b>Euros</b>		



---

## **17 RETRIBUCION Y OTRAS PRESTACIONES A SOCIOS, ADMINISTRADORES Y AUDITORES DE LA SOCIEDAD**

Durante el ejercicio 2014 los miembros del Consejo de Administración han percibido 1.029'60 euros brutos, 6.146'40 en 2013, en concepto de dietas por asistencia a los consejos.

El Presidente del Consejo de Administración ha percibido 29.160 euros brutos, 29.760 en 2013, por prestación de servicios profesionales a la Sociedad, que no suponen una retribución al cargo de Presidente.

Por otra parte, los consejeros no tienen concedido anticipo ni crédito alguno, ni existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida.

Los honorarios de auditoría correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014 ascienden a 4.200'00 euros, 4.200'00 euros en 2013, con independencia del momento de su facturación.





## **18 INFORMACION SOBRE MEDIOAMBIENTE**

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos activados, 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.



---

## **19 OTRA INFORMACION**

Los administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.



## **20 ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

No se han producido acontecimientos significativos desde el 31 de Diciembre 2014 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales que, afectando a las mismas, no se hubiera incluido en ellas, o cuyo conocimiento pudiera resultar útil a un usuario de las mismas.

La firma por los miembros del Consejo de Administración de las cuentas anuales de la Sociedad GESTORA DEL NUEVO POLIGONO INDUSTRIAL, S.A. referidas al 31 de diciembre de 2014, tuvo lugar el 25 de marzo de 2015, no habiéndose producido ningún hecho relevante digno de mención entre estas dos fechas, que no haya sido mencionado en la memoria.