

LUIS JIMÉNEZ ABAD, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU, entidad con NIF B-50005701 y domiciliada en Zaragoza, calle San Pablo, nº 61.

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU celebró sesión mediante videoconferencia (semipresencial) en la Sala de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza el día 17 de marzo de 2022, previamente convocada mediante comunicación electrónica de fecha 15 de marzo de 2022, remitida con acuse de recibo a las/los Sras./es Consejeras/os, bajo la presidencia de D. Jorge Azcón Navarro y con la asistencia de D^a Carolina Andreu Castel, D^a Patricia María Cavero Moreno, D^a María del Carmen Herrarte Cajal, D^a María Fe Antoñanzas García, D. Horacio Royo Rospir, D. Ignacio Magaña Sierra, D^a Inés Ayala Sender, D. Pedro José Santistevé Roche, D. Julio José Calvo Iglesias y D^a Isabel Vaquero Garcés, cumpliendo con el quorum de asistencia que establecen los Estatutos Sociales.

Que en relación al **punto 3** del orden del día sometido a votación por el Sr. Secretario, el Órgano de Administración adoptó **por unanimidad** de todos/as los/as asistentes, presentes y representados/as, el siguiente acuerdo:

Aprobar la formulación de cuentas anuales e informe de gestión 2021 de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU para su elevación a aprobación del socio único en funciones de Junta General.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente en la Inmortal Ciudad de Zaragoza a diecisiete de marzo de dos mil veintidós.

V^a B^a

LA VICEPRESIDENTA,



Zaragoza
VIVIENDA



SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN



EJERCICIO 2021



ÍNDICE



Cuentas Anuales del ejercicio 2021págs. 1 a 76

Balance de Situación	4 y 5
Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.....	7 y 8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9
Memoria Anual.....	10 a 76

Informe de Gestión del ejercicio 2021págs. 77 a 94

- Hoja de firmas Consejo Administración.....	95
----------------------------------------------	----



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

**Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2021**

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 2020

ACTIVO	NOTA de MEMORIA	2021	2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		111.680.463,02	110.649.163,32
I. Inmovilizado intangible.	7	663.791,67	563.581,05
3. Concesiones administrativas		397.813,53	407.761,32
6. Aplicaciones informáticas.		265.978,14	155.819,73
II. Inmovilizado material.	5	2.719.479,54	2.853.087,20
1.-Terrenos y construcciones		2.351.721,52	2.426.882,55
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material		333.406,13	391.852,76
3. Inmovilizado material en curso		34.351,89	34.351,89
III. Inversiones inmobiliarias.	6	106.315.897,02	105.210.982,91
1. Terrenos.		29.415.673,75	24.047.097,78
2. Construcciones.		67.462.718,33	77.294.060,78
3. Inmovilizado en curso		9.437.504,94	3.869.824,35
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	1.961.032,38	1.991.044,92
2.-Créditos a terceros		192.582,08	222.301,28
5.-Otros activos financieros a L/P		1.768.450,30	1.768.743,64
VI. Activos impto. Diferido deducible	11.2	4.267,42	4.224,98
VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P	9	15.994,99	26.242,26
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios		15.994,99	26.242,26
B) ACTIVO CORRIENTE		44.431.719,00	32.128.932,44
II. Existencias.	10	19.559.813,69	13.122.579,98
2.-Terrenos y solares		9.848.782,03	10.902.883,30
3.-Obras en curso		123.299,49	565.811,38
4.-Edificios construidos		9.587.732,17	1.653.885,30
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	9	4.702.434,27	2.918.550,57
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		560.026,28	615.694,56
3. Deudores varios.		10.765,04	6.612,99
4. Personal.		12.187,50	19.062,50
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	11.1	134.611,62	136.103,78
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.	11.2	3.984.843,83	2.141.076,74
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	9	20.169.471,04	16.087.801,89
1. Tesorería		20.169.471,04	16.087.801,89
TOTAL ACTIVO (A + B)		156.112.182,02	142.778.095,76

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2021 y 2020.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 y 2020

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA de MEMORIA	2021	2020
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)		118.863.939,90	110.727.472,66
A-1) Fondos propios.	9-5	51.995.736,25	49.270.344,26
I. Capital.			
1. Capital escriturado	9-5	1.803.030,00	1.803.030,00
III. Reservas.	9-5	34.009.886,39	33.294.961,04
1. Legal		361.649,21	361.649,21
2. Otras reservas.		33.648.230,87	32.933.305,52
3. Diferencia ajuste capital a euros		6,31	6,31
VI. Aportaciones socio	9-5	13.457.427,87	13.457.427,87
VII. Resultado del ejercicio	3 y 9-5	2.725.391,99	714.925,35
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	66.868.203,65	61.457.128,40
1. Subvenciones de capital		55.266.171,54	51.944.642,51
2. Cesiones de solares.		11.602.032,11	9.512.485,89
B) PASIVO NO CORRIENTE		7.512.917,88	7.561.836,31
I. Provisiones a l/plazo		81.990,83	81.990,83
4. Otras Provisiones para responsabilidades	13	81.990,83	81.990,83
II. Deudas a largo plazo	9	7.233.423,46	7.294.472,94
2. Deudas con entidades de crédito.		6.500.333,36	6.549.395,07
5. Otros pasivos financieros		733.090,10	745.077,87
IV. Pasivos por impuesto diferido.	11.2	197.503,59	184.372,54
VI. Acreedores por operaciones tráfico a l/p	9	0,00	1.000,00
1. Anticipos de clientes a l/p		0,00	1.000,00
C) PASIVO CORRIENTE		29.735.324,24	24.488.786,79
II. Provisiones a c/p	13	0,00	116.141,67
1.- Provisiones por terminación de obras		0,00	116.141,67
III. Deudas a corto plazo	9	2.949.306,97	3.109.898,81
2. Deudas con entidades de crédito.		2.939.962,51	3.011.792,50
5. Otros pasivos financieros.		9.344,46	98.106,31
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	8.096.031,83	7.536.976,46
1. Proveedores.		764,99	573,37
3. Acreedores varios.		539.632,83	643.468,60
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		214,05	201,26
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11.2	417.874,94	222.622,26
7. Anticipos de clientes.		7.137.545,02	6.670.110,97
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	18.689.985,44	13.725.769,85
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		156.112.182,02	142.778.095,76

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2021 y 2020.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 diciembre 2021 y 2020			
	Nota de la Memoria		
		2021	2020
<i>A) OPERACIONES CONTINUADAS</i>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	9.232.936,55	7.791.524,93
a) Ventas.	19	1.413.100,30	14.000,00
b) Arrendamientos.	8 y 19	5.662.929,76	5.529.815,71
c) Prestaciones de servicios.	8,17,19	2.156.906,49	2.247.709,22
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10, 12	8.064.846,17	-10.554,52
4. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	6 y 12	341.983,15	2.776,72
5. Aprovisionamientos.	12	-9.042.878,08	-34.011,48
b) Consumo de terrenos y solares.		-156.257,87	-2.814,44
c) Obras y servicios realizados por terceros.		-8.918.637,16	0,00
d) Deterioro valor existencias	10	32.016,95	-31.197,04
6. Otros ingresos de explotación.	12	5.438.283,30	4.824.163,72
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17	4.241.791,30	3.453.063,72
b) Subvenciones a la explotación	15	1.196.492,00	1.371.100,00
7. Gastos de personal.	18	-4.482.447,81	-4.538.109,01
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-3.385.960,89	-3.532.468,00
b) Cargas sociales.	12	-1.096.486,92	-1.005.641,01
8. Otros gastos de explotación.		-6.261.012,98	-6.583.810,34
a) Servicios exteriores.		-4.707.536,97	-6.235.568,45
b) Tributos y ajustes por iva.	11	635,90	-19.171,32
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	9.1.4	140.424,66	-329.070,57
d) Otros gastos de gestión corriente (ayudas económicas concedidas).	12	-1.694.536,57	0,00
9. Amortización del inmovilizado.	5,6 y 7	-2.949.958,60	-2.815.690,24
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	12 y 15	1.972.307,18	1.777.446,00
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.		-17.861,85	-65.008,41
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	6	-20.861,85	-65.008,41
b) Resultados por enajenaciones y otras.	6 y 17	3.000,00	0,00
12. Otros resultados.	12	-7.020,57	-81.617,31
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.289.176,46	267.110,06
13. Ingresos financieros.		591.207,67	657.702,21
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	9.2	2.378,46	3.735,94
c) Imputación de subvenciones carácter financiero.	15	588.829,21	653.966,27
14. Gastos financieros.		-155.034,58	-208.336,67
a) Por deudas con entidades crédito	9.2	-155.034,58	-208.336,67
A.2) RESULTADO FINANCIERO		436.173,09	449.365,54
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		2.725.349,55	716.475,60
15. Impuestos sobre beneficios	11	42,44	-1.550,25
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+17)	3 y 9	2.725.391,99	714.925,35

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2021 y 2020

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
el 31 de diciembre 2021 y 2020**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas en memoria	año 2021	año 2020
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.725.391,99	714.925,35
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	15	7.396.513,48	1.935.585,53
V. Efecto impositivo	11	-18.491,29	-4.838,96
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		7.378.022,19	1.930.746,57
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	15	-1.972.307,18	-1.777.446,00
IX. Efecto impositivo.	11	5.360,24	4.443,62
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.966.946,94	-1.773.002,38
D) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		8.136.467,24	872.669,54

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31-12-2021 y 2020 para el ejercicio anual terminado

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 diciembre 2021**

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado y exigido					
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	1.803.030,00	32.295.684,12	13.457.427,87	613.025,95	64.291.884,22	112.461.052,16
II. Ajustes por errores 2019 (nota 2.7)	0,00	0,00	0,00	386.250,97	0,00	386.250,97
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2020	1.803.030,00	32.295.684,12	13.457.427,87	999.276,92	64.291.884,22	112.847.303,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	714.925,35	157.744,18	872.669,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	999.276,92	0,00	-999.276,92	-2.992.500,00	-2.992.500,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	1.803.030,00	33.294.961,04	13.457.427,87	714.925,35	61.457.128,40	110.727.472,66
II. Ajustes por errores 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2021	1.803.030,00	33.294.961,04	13.457.427,87	714.925,35	61.457.128,40	110.727.472,66
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	2.725.391,99	5.411.075,25	8.136.467,24
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	714.925,35	0,00	-714.925,35	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	1.803.030,00	34.009.886,39	13.457.427,87	2.725.391,99	66.868.203,65	118.863.939,90

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 2021 y 2020

	NOTAS	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	2.725.349,55	716.475,60
2. Ajuste del resultado.	12	386.898,57	1.014.154,72
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.949.958,60	2.815.690,24
b) Correcciones valorativas por deterioro (+)	5,6,7	-151.579,76	425.276,02
d) Imputación de subvenciones (-)	15	-1.972.307,18	-1.777.446,00
e) Resultados de bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	-3.000,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)	12	-591.207,67	-657.702,21
h) Gastos financieros (+)	12	155.034,58	208.336,67
3. Cambios en el capital corriente.		-2.706.479,07	275.961,28
a) Existencias (+/-)	10	-6.405.216,76	-13.628,73
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-1.709.908,07	-2.943.212,95
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	551.324,57	166.930,85
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	9	4.848.073,92	2.963.618,16
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9, 16	9.247,27	102.253,95
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		489.491,07	514.794,72
a) Pagos de intereses (-)	9 y 12	-155.034,58	-208.336,67
c) Cobros de intereses (+)	9 y 12	591.207,67	657.702,21
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)	11	53.317,98	65.429,18
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		895.260,12	2.521.386,32
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-4.021.475,67	-1.119.235,31
b) Inmovilizado intangible	7	-110.158,41	-72.026,14
c) Inmovilizado material	5	-5.556,80	-3.152,22
d) Inversiones inmobiliarias	6	-3.905.760,46	-1.038.494,73
e) Otros activos financieros	9	0,00	-5.562,22
7. Cobros por desinversiones (+)		33.012,54	56.841,20
c) Inmovilizado material	5	3.000,00	
e) Otros activos financieros	9	30.012,54	56.841,20
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-3.988.463,13	-1.062.394,11
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.396.513,48	3.758.432,96
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	15	7.396.513,48	3.758.432,96
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-221.641,32	-2.962.838,49
a) Emisión	9	3.306.413,95	1.305,01
2) Deudas con entidades de crédito (+)		3.306.413,95	1.305,01
b) Devolución y amortización de	9	-3.528.055,27	-3.203.110,02
2) Deudas con entidades de crédito (-)		-3.427.305,65	-2.956.590,30
4) Otras (-)		-100.749,62	-7.553,20
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10)		7.174.872,16	795.594,47
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)			
		4.081.669,15	2.254.586,68
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	16.087.801,89	13.833.215,21
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	20.169.471,04	16.087.801,89

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 31-12-2021 y 2020 para el ejercicio anual terminado

Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

➤ Índice

- 1.- Actividad de la empresa.
- 2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3.- Aplicación de resultados.
- 4.- Normas de Registro y Valoración.
- 5.- Inmovilizado material
- 6.- Inversiones inmobiliarias.
- 7.- Inmovilizado intangible.
- 8.- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.
- 9.- Instrumentos financieros y Fondos propios.
- 10.- Existencias.
- 11.- Situación Fiscal.
- 12.- Ingresos y gastos.
- 13.- Provisiones y contingencias.
- 14.- Información sobre medioambiente.
- 15.- Subvenciones recibidas.
- 16.- Hechos posteriores al cierre.
- 17.- Operaciones con partes vinculadas y regla del 50% (SEC2010).
- 18.- Otra información.
- 19.- Información segmentada.
- 20.- Derechos de emisión de gases efecto invernadero.

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Constitución

Constituida por el Ayuntamiento de Zaragoza en escritura autorizada por el Notario que fue de esta Ciudad D. Juan Francisco Royo Zurita, el 21 de enero de 1953, llamándose inicialmente Instituto Municipal de la Vivienda y posteriormente: Patronato Municipal de la Vivienda de Zaragoza. El 9 de octubre de 1981 se constituye como sociedad mercantil de responsabilidad limitada llamándose primero Sociedad Municipal de la Vivienda, S.L., después Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana y Promoción de la Edificación de Zaragoza, S.L. hasta el 30 de mayo de 2008 en que pasa a su denominación actual Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal).

Información general

Domicilio social y fiscal. Campo de actuación:

Calle San Pablo, 61, Zaragoza.

Su campo de actuación queda limitado al Municipio de Zaragoza.

Actividad y objeto social:

Con fecha 31 de julio de 2008 fue otorgada Escritura Pública de modificación de Estatutos, en la que además de cambiar la denominación social, se amplía el objeto social de la Sociedad, siendo éste lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanizaciones del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes.

Los fines de la Sociedad son los siguientes:

1. Estudios urbanísticos.
2. Actividad urbanizadora.
3. Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización.
4. Promoción de viviendas, locales comerciales y aparcamientos para venta y alquiler, así como de edificios y equipamientos de cualquier clase.
5. Acción incentivadora de la vivienda social y de fomento de la rehabilitación.
6. Gestión y explotación de las obras y servicios, resultantes de sus promociones de viviendas, locales comerciales y aparcamientos y de las promovidas por otras entidades.
7. Constitución y gestión de entidades, cuyo objeto esté destinado a la promoción de viviendas y equipamientos para su adjudicación a socios, cooperativistas o miembros de la promotora.

8. Prestación de todo tipo de servicios y actividades comprendidos en el objeto social encomendadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, o por otras Entidades o Administraciones Públicas.
9. Fundar nuevas sociedades o participar en el capital de otras ya constituidas que tengan por objeto social materias conexas, complementarias o accesorias del objeto de la Sociedad Municipal.

Otros aspectos de información general:

La empresa adopta la forma de Sociedad Unipersonal de responsabilidad limitada como entidad mercantil local, tiene personalidad jurídica y patrimonial para la realización y cumplimiento de sus fines. La Sociedad que está constituida por tiempo indefinido, se registró por sus Estatutos, el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la Legislación Local.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1- Imagen Fiel.

Las cuentas anuales han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, se ha aprobado la adaptación definitiva del PGC y de sus normas complementarias a las citadas NIIF-UE 9 y NIIF-UE 15, habiéndose aplicado además el resto de las disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

No ha habido razones excepcionales para la no aplicación de disposiciones legales y tampoco se incluyen informaciones complementarias, ya que se considera no son necesarias para mostrar la imagen fiel.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de su Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2020 fueron aprobadas por su Socio Único en Junta General Ordinaria Universal celebrada el 26 de Mayo de 2021.

2.2- Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Tanto la contabilidad de la empresa como el registro y la valoración de los elementos de las cuentas anuales, se desarrollan aplicando los 6 principios contables obligatorios que son los siguientes: empresa en funcionamiento, devengo, uniformidad, prudencia, no compensación e importancia relativa. También se han aplicado los criterios de reconocimiento o valoración: de registro, precio de adquisición y correlación de ingresos y gastos, por considerarse implícitos en ciertos apartados del Nuevo PGC. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

Presentan la situación financiero patrimonial a la fecha de cierre del ejercicio de las cuentas y los resultados de las operaciones correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable y elaborado de conformidad con principios y normas de contables generalmente aceptados y, en especial los contenidos en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital (aprobado TRLSC por el RDL 1/2010, de 2 de julio), Plan General de Contabilidad (aprobado por R.D. 1/2021 que modifica el RD 1514/2007, y Ley 16/2007 de 4 de julio).

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor razonable de determinados activos financieros no cotizados.
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.
- El cálculo de costes directos e indirectos de producción en existencias en curso y acabados y la evaluación de posibles pérdidas por deterioro.

Para la determinación de las pérdidas por deterioro se han tomado como base las tasaciones realizadas por expertos independientes ajenos a la Sociedad.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

En la fecha de formulación de la presente memoria, no existen dudas ni incertidumbres importantes o significativas en relación con el funcionamiento normal de la empresa, aun teniendo en cuenta la situación actual del COVID-19 y sus posibles efectos negativos en la economía española. De hecho las cuentas anuales presentadas se elaboran bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4- Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado en el 31 de diciembre de 2020, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las Cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición al ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15.

- Los impactos en la Sociedad derivados de la adopción del Real Decreto 1/2021 son:

Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad en la primera aplicación de esta norma 1 de enero 2021 ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva de la contabilidad y clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021.

Los impactos derivados de la aplicación inicial han sido los siguientes:

Clasificación de activos financieros

Con respecto a los activos financieros que sean instrumentos financieros como préstamos y partidas a cobrar a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad las ha clasificado como activos financieros valorados al coste amortizado, esto es debido a que la Sociedad mantiene dichos activos principalmente con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, por lo que se siguen valorando a coste amortizado a partir de 1 de enero de 2021.

El único impacto en la Sociedad derivado de la adopción del Real Decreto 1/2021 se refiere a la clasificación y valoración de activos financieros. Siguiendo la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1/2021, la Sociedad ha aplicado los nuevos criterios de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros de forma retroactiva, de conformidad con lo dispuesto en la norma de registro y valoración 22ª «Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables» del Plan General de Contabilidad.

La equivalencia entre los importes clasificados por categorías de los activos financieros a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2021 es la siguiente:

Activos Financieros	31-12-2020	01-01-2021
Préstamos y partidas a cobrar	20.887.535,86	0
Activos financieros a coste amortizado	0	20.887.535,86

Excepto por los cambios en las denominaciones de las categorías de activos financieros, el Real Decreto 1/2021 no ha tenido impacto patrimonial alguno.

Por su parte, la clasificación a efectos de su valoración de los pasivos financieros de la Sociedad no ha experimentado cambios respecto a lo incluido en las Cuentas anuales individuales del ejercicio 2020 a excepción de los "Débitos y partidas a pagar" que han pasado a clasificarse como "Pasivos a coste amortizado", sin verse afectados los criterios de valoración previamente aplicados.

Pasivos Financieros	31-12-2020	01-01-2021
Débitos y partidas a pagar	31.445.495,80	0
Pasivos financieros a coste amortizado	0	31.445.495,80

Reconocimiento de Ingresos

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Adicionalmente, se establece que se reconocerá un activo (o existencias) por los costes derivados del cumplimiento de un contrato con un cliente, y una periodificación del gasto para el caso de los

costes incrementales de obtener un contrato con un cliente, en ambos casos si se espera recuperarlos.

La Sociedad ha optado como método de primera aplicación a 1 de enero 2021 la solución práctica de aplicar la nueva norma para los nuevos contratos a partir de dicha fecha, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020.

Por otro lado, la entidad decidió aplicar las soluciones prácticas consistentes en no considerar significativo el componente de financiación cuando el periodo de pago es inferior al año, y reconocer los costes incrementales de obtención de contratos como gasto cuando su periodo previsto de imputación a resultados sea de un año o inferior.

Los impactos derivados de la aplicación inicial de la norma han sido los siguientes:

a.- Se analizaron las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

b.- La norma requiere el reconocimiento de una periodificación del gasto asociado a los costes incrementales de obtener un contrato con un cliente. En base a las evaluaciones llevadas a cabo a la fecha de entrada en vigor de la nueva norma no se han detectado este tipo de gastos en la Sociedad.

2.5- Agrupación de partidas.

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, determinadas partidas se presentan de forma agrupada, presentándose información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6- Elementos recogidos en varias partidas.

La identificación de cada una de las partidas queda efectuada en las propias Cuentas Anuales, puesto que cada elemento patrimonial queda reflejado en una partida denominativa por su titulación de su contenido.

2.7- Corrección de errores.

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

2.8- Cambios en criterios contables.

No se han producido durante el ejercicio cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios la aprobación de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la aplicación del resultado final del ejercicio.

Según se desprende de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2021 el resultado del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2021
BASE DE REPARTO:	
Saldo de Pérdidas y Ganancias	2.725.391,99
Total Base de reparto	2.725.391,99
APLICACIÓN A:	
Reservas Voluntarias	2.725.391,99
Total Aplicación	2.725.391,99

Desglose de Resultados:	Año 2021
Resultado de Explotación	2.289.176,46 €
Resultado Financiero	436.173,09 €
Impuesto de Sociedades	42,44 €
Beneficio final neto	2.725.391,99 €

Los Administradores proponen que el resultado positivo del ejercicio 2021 se destine a Reservas Voluntarias en el ejercicio 2021.

El 26 de Mayo de 2021 la Junta General de Socios aprobó la distribución del resultado de 2020, consistente en destinar el beneficio, que ascendió a 714.925,35 euros, a reservas voluntarias.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

♦ **4.1- Inmovilizado intangible:** Estos bienes se valoran al precio de adquisición o coste de producción sin incluir impuestos indirectos salvo que estos no sean recuperables de la Hacienda Pública, y la dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual.

Los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, son objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

En todo caso, al menos anualmente, se analizarán si existen indicios de deterioro de valor para, en su caso, comprobar su eventual deterioro, según Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad

- En particular se valoran los elementos siguientes según balance de situación:

Propiedad industrial.- Registro del nombre y marca de la Sociedad. Está valorada por el coste de tramitación y registro de la marca. Se amortiza linealmente en un periodo de cinco años.

Aplicaciones o programas.- Se valora a precio de adquisición y se amortiza linealmente a razón del 15% anual.

Cesiones derecho superficie.- Valorada por valor venal de los solares en el momento que se realiza la cesión del derecho de superficie. Se amortiza en el periodo de tiempo que dura la cesión: 75 años.

♦ **4.2- Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias:** Estos bienes se valoran a su precio de adquisición o coste de producción con el límite del valor razonable (NRV 2ª y 3ª del PGC-2007). Se incluyen los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y deduciendo descuentos en el precio por el vendedor; los posibles gastos financieros se incluirán en la valoración inicial si se devengan antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y ésta tiene lugar si ha transcurrido al menos un año desde su adquisición, así como los gastos directos incurridos por terceros en la ejecución de los proyectos.

En los bienes construidos por la propia empresa, ya sea de forma directa o a través de terceros, el coste de producción se obtiene añadiendo a los gastos directos ya comentados, la parte que razonablemente corresponde de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trata, en la medida que estos costes correspondan al periodo de construcción.

No se incluyen en la valoración los impuestos indirectos salvo que estos no sean recuperables de la Hacienda Pública.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Los costes de ampliación, renovación o mejoras que aportan un alargamiento de la vida útil, o un aumento de la productividad o de la capacidad del bien se incorporarán como mayor valor del mismo.

En los casos de bienes adquiridos a título gratuito por cesiones realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza o D.G.A. de solares y edificios, se toma como precio de adquisición el valor venal de los mismos. Estas cesiones a título gratuito se consideran como Subvenciones de Capital y por lo tanto figuran en la cuenta de Ingresos a distribuir en varios ejercicios (Neto Patrimonial). Su repercusión a resultados se imputa en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo. En el caso de bienes no amortizables, como pueden ser los solares, la repercusión a resultados se realiza en el momento de la venta o baja en inventario.

La Sociedad amortiza los activos siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimados de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Naturaleza del bien	Porcentaje de Amortización
Solares y construcciones en curso	0 %
Inmuebles para arrendamiento	2-4 %
Inmuebles para uso propio	2 %
Instalaciones, mobiliario y enseres	10 %
Equipos informáticos	15 %
Elementos de transporte	10 %

Los contratos de arrendamiento financiero, si no existen dudas razonables sobre el ejercicio de la opción de compra, se contabilizan según la naturaleza del bien objeto del contrato (intangible o material) al precio de contado del bien más gastos directos iniciales inherentes a la operación, sin incluir intereses, que se imputan a resultados según se vayan devengando calculados por el método del tipo de interés efectivo. El pasivo financiero se registra por el mismo importe que el activo según naturaleza, distinguiendo si es a largo plazo o a corto plazo.

Se consideran **Inversiones Inmobiliarias** a aquellos inmuebles (Solares y Construcciones) destinados a la obtención de rentas mediante su arrendamiento a terceros. Se valoran al coste (según la NRV 4ª del PGC-2007) y se registran en el epígrafe A.III del Activo no corriente. Se amortizan en igual porcentaje que el inmovilizado material, los terrenos y solares no se amortizan y las construcciones del 2% al 4%.

Los inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra se contabilizan como inversiones inmobiliarias, según la consulta nº 5 del BOICAC 78/2009 cuando tengan la consideración de arrendamientos operativos, esto es cuando del contrato de alquiler se deduce que no se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes al activo objeto del contrato.

♦ 4.3- Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por

deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoraciones realizadas (véase Nota 6).

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se valora a su importe recuperable y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores, reconociéndose una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

◆ 4.4- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

- La Sociedad, en general, clasifica todos los arrendamientos como operativos (no financieros), ya que se cede el derecho de uso de los inmuebles (viviendas, locales, garajes y trasteros) a los arrendatarios, por tiempo determinado, a cambio de una pago mensual, y sin posibilidad de opción de compra. A su vez, estamos a obligados a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dichos inmuebles arrendados. Por último, lo fundamental a la hora de calificar nuestros arrendamientos como operativos, es que en el contrato de alquiler no se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, es decir, Zaragoza Vivienda tiene el control sobre el mismo.

- En el caso de inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, seguimos el tratamiento establecido en la consulta 5 BOICAC 78/2009, es decir, si del contrato se deduce que se transfieren sustancialmente al inquilino todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, el arrendamiento sería financiero y en caso contrario, se considera operativo y contabilizamos el inmueble en alquiler como inmovilizado, concretamente dentro del epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

- Los ingresos derivados de los arrendamientos se imputan de forma lineal a la cuenta de pérdidas y ganancias directamente como mayor importe de la cifra de negocios del ejercicio en que se devenguen.

◆ 4.5- Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o

- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

♦ 4.6- Instrumentos financieros: Activos y pasivos financieros.

La empresa reconoce un instrumento financiero cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Se valoran dependiendo de la categoría en que se clasifiquen, según las características de los instrumentos, el objetivo de su adquisición o emisión, siguiendo las instrucciones de la norma de registro y valoración 9ª del PGC-2021 de 12 de enero de 2021 (RD 1/2021).

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.

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, efectivo y otros activos financieros se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo y asociadas se valoran posteriormente por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es dotar aquellos saldos con una antigüedad superior a 6 meses y aquellos con probabilidad remota de cobro.

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

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

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.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo a su coste amortizado.

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

Inversiones financieras a largo plazo:

- 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 las correspondientes provisiones 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: son 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.
- 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 vinculadas.

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 de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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.

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas:

- No mantiene una exposición al tipo de cambio por las variaciones potenciales que se puedan producir ya que no opera con moneda diferente al EURO.
- Por otro lado, se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido la Sociedad formaliza contratos de cobertura de riesgo de tipos de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.
- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

♦ 4.7- Coberturas contables.

La Sociedad no cuenta con derivados de cobertura a largo plazo o a corto plazo en el presente ejercicio ni en el anterior.

♦ 4.8- Existencias.

Se valoran por su precio de adquisición o coste de producción, el cual no excede de su valor mercado. No se incluyen en la valoración los impuestos indirectos salvo que estos no sean recuperables de la Hacienda Pública. Los posibles gastos financieros se incluyen en la valoración inicial si se devengan antes de la puesta en condiciones de funcionamiento y ésta tiene lugar si ha transcurrido al menos un año desde su adquisición, y no se incluyen si la obra en curso se suspende temporalmente por cualquier circunstancia sobrevenida, mientras dure la interrupción.

En los bienes construidos por la propia empresa, ya sea de forma directa o a través de terceros, se imputan costes indirectos de producción de la misma forma que para el inmovilizado material, siguiendo un criterio razonable.

En los casos de cesiones no reintegrables realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza de solares y edificios destinados bien para construir viviendas o bien para rehabilitar y que su destino sea la venta, se reflejan por el valor que figura en el documento de cesión y si en este no consta, se reflejan por su valor venal. La repercusión a resultados se realiza en el momento de su venta.

Valoración posterior: se efectuarán correcciones valorativas cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o coste de producción. Si las circunstancias que causaron la corrección valorativa dejasen de existir el importe de la corrección será objeto de reversión. Ver Nota 10.

◆ 4.9- Impuesto sobre Beneficios.

Para el cálculo de la liquidación del impuesto se ha aplicado la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto de Sociedades y su Reglamento.

La Sociedad aplica una bonificación del 99% sobre la cuota íntegra resultante, por explotación de servicios que son competencia de entidades locales municipales en forma de sociedad mercantil con capital enteramente municipal (art 34 Ley 27/2014).

Para su registro contable se ha seguido la normativa exigida por el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (NRV 13ª). Al resultado contable antes de impuestos se le suman o restan las diferencias permanentes y las diferencias temporarias positivas o negativas según establece el TRLIS, se resta la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, para obtener el resultado fiscal (Base imponible), al cual se le aplica el tipo de gravamen vigente del impuesto de sociedades que es el 25% para entidades de reducida dimensión.

Distinguimos entre el impuesto de beneficios corriente y el diferido. Los activos y pasivos por impuesto diferido se valorarán según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión. Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de la Hacienda Pública.

El impuesto corriente es la cantidad que paga la empresa por la liquidación fiscal del impuesto sobre el beneficio del ejercicio.

El impuesto diferido recoge el gasto (o ingreso) por el efecto impositivo derivado de las diferencias temporarias generadas en este ejercicio que revertirán en ejercicios futuros, o generadas en ejercicios anteriores y que revierten en éste.

Las *diferencias permanentes* surgen por una discrepancia total entre la normativa fiscal y la contable acerca de la valoración de un activo, un pasivo, un ingreso o un gasto.

Las *diferencias temporarias* son derivadas de la diferente valoración, contable y fiscal, de los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio de la empresa, siempre que tengan incidencia en la carga fiscal futura, y surgen por dos motivos: bien por la existencia de diferencias temporales producidas por los distintos criterios de imputación temporal utilizados por las normas contables y fiscales, y que revierten en ejercicios futuros, o bien como consecuencia de ingresos y gastos registrados directamente en el patrimonio neto que no se computan en la base imponible.

Hay dos tipos de diferencias temporarias: las imponibles que dan lugar a mayores impuestos futuros (Pasivos ctas. 4790) y las deducibles que darán lugar a menores impuestos futuros (Activos ctas .4740).

Los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, 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.

◆ 4.10- Ingresos y gastos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que salvo evidencia será el precio acordado para los bienes o servicios, deducidos descuentos, rebajas en el precio u otras partidas similares que se pudieran conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. El iva, impuestos especiales y otros impuestos que se deban repercutir a terceros y que gravan la venta de bienes o la prestación de servicios, no forman parte de los ingresos.

Los ingresos se contabilizan atendiendo al fondo económico de las operaciones. En caso de permutas de bienes de similar naturaleza y valor no se reconocerá ningún ingreso (permuta no comercial).

El reconocimiento y contabilización de los ingresos por ventas y por prestación de servicios sólo se efectúa si se cumplen todas y cada una de las condiciones que establece la norma de registro y valoración nº 14 (apartado 2 y 3) del Nuevo PGC, esto es, una vez se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes vendidos, con independencia de su transmisión jurídica; y además, la empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos ni retiene control efectivo de los mismos.

Los ingresos por venta de viviendas, locales y garajes se reconocen íntegramente por el importe del contrato en el momento de la entrega de llaves o la elevación a público del contrato de compraventa del bien.

Se sigue el criterio del devengo para la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de ingresos y gastos.

◆ 4.11- Provisiones y contingencias.

Son Pasivos no Financieros que se reconocen en el pasivo del balance cuando vengan determinadas por una disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita. Cuando se produzcan se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan de la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

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.

◆ 4.12- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

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

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 recibidos.

La norma 18.^a Subvenciones, donaciones y legados recibidos del Plan General de Contabilidad (PGC) de 2007, establece una diferencia en el tratamiento contable de las otorgadas por los socios o propietarios de aquellas recibidas de terceros.

En concreto, las subvenciones, donaciones y legados entregados por los socios o propietarios de la empresa no tienen la calificación de ingresos, sino de fondos propios.

Sin embargo, el PGC-2007 establece una excepción en relación con la subvenciones recibidas por Empresas Públicas (Sociedad Municipal) ya que al poder ser éstas empresas beneficiarias de subvenciones en los mismos términos que lo pudiera ser cualquier empresa perteneciente al sector privado, el objetivo de imagen fiel que persigue la elaboración de las cuentas anuales de las Sociedades, exige hacer una excepción con las subvenciones otorgadas a empresas públicas por sus socios para financiar la realización de actividades de interés público o general, y por lo tanto queda sujeta la percepción de la subvenciones, donaciones y legados por Empresas Públicas al tratamiento contable general regulado en el apartado 1 de la norma 18.

Las subvenciones otorgadas por terceros, siempre que de acuerdo con los nuevos criterios que se establecen sean no reintegrables, se califican como ingresos contabilizados, con carácter general, directamente en el estado de ingresos y gastos reconocidos, para posteriormente proceder a su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias atendiendo a su finalidad; en particular, cuando financien gastos, de forma correlacionada a su devengo.

Hasta el momento en que no se cumplan las condiciones para considerarlas no reintegrables, dichas subvenciones permanecen en el pasivo del Balance.

Las subvenciones se valoran por el importe concedido si son monetarias y si son en especie por el valor razonable del bien recibido, referenciados ambos valores al momento de su reconocimiento.

- Las subvenciones de capital, que financian activos del balance, se registran dentro del patrimonio neto una vez descontado el efecto impositivo y se imputan a resultados en función de los motivos para los que fueron concedidas.

- Si son *no reintegrables* se contabilizan como ingresos directamente imputables al patrimonio neto y se reconocerán a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado. Si son de explotación (concedidas para asegurar un rentabilidad mínima o compensar un déficit de explotación del ejercicio en curso) se imputarán como ingresos de explotación de dicho ejercicio; si financian gastos específicos, se imputan a resultados en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que estén financiando; si financian la adquisición de un bien inmovilizado, se imputan a resultados en proporción a la amortización de dicho bien y si éste no se amortiza, en el momento de su enajenación o baja en inventario; si financian existencias se imputarán a resultados en el momento de la venta, depreciación o baja en inventario de las mismas.

- Si son *reintegrables* se registran como pasivos hasta que sean no reintegrables.
- Las subvenciones corrientes o de explotación: También tienen carácter de no reintegrables y están formadas por fondos recibidos del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. La imputación a resultados se realiza en el ejercicio en el que se perciben.

Por último, la Sociedad Municipal recibe subvenciones para ayudas a la rehabilitación de viviendas, en las que actúa como mera intermediaria entre la entidad concedente y los terceros destinatarios finales de las mismas, las cantidades recibidas no formarán parte del patrimonio neto de la entidad y estas operaciones no influyen en los resultados, registrándose únicamente los movimientos de tesorería que se produzcan; en consecuencia, el registro contable de estas operaciones se realiza en cuentas de carácter financiero (cuenta contable 559). Este es el criterio que manifiesta AECA en su documento nº 23 aptdo. 2.5.2 y también la NV nº 21, 5ª parte del RD 776/1998, de 30 de abril.

Subvenciones concedidas:

Son ayudas aplicadas a los arrendamientos de viviendas que se establecen dependiendo de la situación familiar y económica de cada unidad familiar, aplicando el baremo aprobado para tal fin. Se valoran por el importe entregado.

◆ 4.15- Operaciones entre partes vinculadas.

Estas operaciones se contabilizan de acuerdo con las normas generales, cualquiera que sea su vinculación, esto es se valoran inicialmente por su valor razonable. Las operaciones se realizan en condiciones normales de mercado.

Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia deberá registrarse atendiendo a la realidad económica de la operación.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

Los movimientos de las partidas de activo inmovilizado en 2021 y 2020 han sido los siguientes:

Año 2021

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO.FINAL
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58	0,00	0,00	312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90	0,00	0,00	3.758.053,90
Construcc.en curso	34.351,89	0,00	0,00	34.351,89
Inst. técnicas y maquinaria	84.853,51	0,00	0,00	84.853,51
Mobil.,utillaje y otro inmovil.	867.234,45	0,00	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	208.091,81	5.556,80	-9.451,43	204.197,18
TOTAL Costes	5.265.226,14	5.556,80	-9.451,43	5.261.331,51
_Amortización acumulada				
Construcc. Uso Propio	-1.643.811,93	-75.161,03	0,00	-1.718.972,96
Inst. técnicas y maquinaria	-71.209,77	-2.134,27	0,00	-73.344,04
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00	0,00	-1.277,40
Otras instalaciones	-311.168,28	-39.831,97	0,00	-351.000,25
Mobiliario	-277.773,81	-81,44	0,00	-277.855,25
Equipos informáticos	-88.252,03	-21.940,53	0,00	-110.192,56
Elementos de transporte	-9.451,43	0,00	9.451,43	0,00
Otro inmovil. Material	-9.194,29	-15,22	0,00	-9.209,51
TOTAL Amortizado	-2.412.138,94	-139.164,46	9.451,43	-2.541.851,97
Total Valor Neto Contable				
Inmovilizado Material	2.853.087,20	-133.607,66	0,00	2.719.479,54

Las bajas 9.451,43 euros corresponden a la venta de una furgoneta que estaba totalmente amortizada.

Las altas 5.556,80 euros corresponden a un equipo informático.

Año 2020

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASO	SDO.FINAL
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58	0,00	0,00	312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90	0,00	0,00	3.758.053,90
Construcc.en curso	218.422,61	687,30	-184.758,02	34.351,89
Inst. técnicas y maquinaria	84.853,51	0,00	0,00	84.853,51
Mobil.,utillaje y otro inmovil.	867.234,45	0,00	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	205.626,89	2.464,92	0,00	208.091,81
TOTAL Costes	5.446.831,94	3.152,22	-184.758,02	5.265.226,14
<i>Amortización acumulada</i>				
Construcc. Uso Propio	-1.568.650,90	-75.161,03	0,00	-1.643.811,93
Inst. técnicas y maquinaria	-68.564,87	-2.644,90	0,00	-71.209,77
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00	0,00	-1.277,40
Otras instalaciones	-271.420,78	-39.747,50	0,00	-311.168,28
Mobiliario	-277.528,19	-245,62	0,00	-277.773,81
Equipos informáticos	-66.519,61	-21.732,42	0,00	-88.252,03
Elementos de transporte	-9.451,43	0,00	0,00	-9.451,43
Otro inmovil. Material	-9.194,29	0,00	0,00	-9.194,29
TOTAL Amortizado	-2.272.607,47	-139.531,47	0,00	-2.412.138,94
Total Valor Neto Contable				
Inmovilizado Material	3.174.224,47	-136.379,25	-184.758,02	2.853.087,20

Los traspasos corresponden a la inversión acumulada en un local cuyo saldo total se traspasa desde inmovilizado en curso a locales dentro del epígrafe de inversiones inmobiliarias.

Información complementaria sobre el inmovilizado material

- No se ha realizado ningún tipo de revalorización del inmovilizado en el presente ejercicio ni en ejercicios precedentes.
- Los coeficientes de amortización utilizados en los distintos grupos de elementos son los siguientes:

Inmuebles de uso propio	2 %
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 %
Mobiliario y otras instalaciones	10 %
Otro inmovilizado	10 %
Equipos informáticos	15 %
Elementos de transporte	10 %

- La totalidad del inmovilizado material de la Sociedad se encuentra en territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual ni en el anterior.
- Inmovilizado amortizado totalmente: 31 de diciembre de 2021 por 585.733,05 euros (592.728,26 euros a 31-12-2020), de estos importes nada corresponde a construcciones.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los distintos elementos de inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es suficiente.

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2021:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	188.830,99	-1.000,29	320.522,96
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	20.400,00	-1.479,00	488.121,00
Subvención DGA Sede S.M.ZV. S.P.61	268.278,33	155.602,09	-356,79	112.319,45
	1.288.632,57	364.833,08	-2.836,09	920.963,41

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2020:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	178.623,91	-1.025,81	330.704,52
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	10.200,00	-1.504,50	498.295,50
Subvención DGA Sede S.M.ZV. S.P.61	268.278,33	150.236,50	-370,21	117.671,62
	1.288.632,57	339.060,41	-2.900,52	946.671,64

La Sociedad ha realizado una evaluación del potencial deterioro de los terrenos y construcciones del inmovilizado material y no se han identificado indicios de pérdida de valor de elementos del inmovilizado material al comparar el coste de producción de los mismos y las valoraciones de expertos independientes, por lo que no se procede a registrar deterioro alguno.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

Los inmuebles registrados en este epígrafe (A.III.- Activo no corriente) son principalmente aquellos que se destinan a obtener rentas a través su arrendamiento a terceros. El alquiler se estipula por un plazo determinado, a cambio de una renta periódica, sin o con opción de compra.

-Ingresos generados por las inversiones inmobiliarias: son los ingresos por arrendamientos (ver nota 8 de la memoria) que han ascendido en el ejercicio 2021 a 6.864.590,38 euros (6.734.866,06 euros en el ejercicio 2020).

-Gastos para su explotación en 2021 y en 2020:

	Año 2021	Año 2020
Gastos mantenimiento y conservación	2.001.360,84	2.963.786,24
Gastos personal afecto gestión viv.alquiler	1.009.133,20	994.219,91
Gastos comunidad viviendas alquiladas	278.858,60	291.198,53
Ayudas alquiler concedidas a inquilinos	1.694.536,57	1.854.213,13
Gastos financieros ptmos. VPA	155.035,00	208.336,67
Primas seguro incendios	125.508,18	118.762,38
Subsidiación préstamos MOPTA	-580.848,09	-653.966,27
Total	4.683.584,30	5.776.551,59

Cuadro de movimientos de 2021:

MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS

	Solares inmuebles en arrendto.	Deterioro Solares arrendto.	Construcciones en arrendto.	Construcc. en curso	Deterioro Construcc. arrendto.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendto.	Total
SALDO INICIAL	26.184.366,26	-2.137.268,48	118.752.820,73	3.869.824,35	-1.723.128,19	-39.735.631,76	105.210.982,91
Altas	4.356.229,58		1.731.852,10	4.910.310,82		-2.800.846,35	8.197.546,15
Imputación costes indirectos				341.983,15			341.983,15
Salidas	-153.443,43		-1.045.834,95			201.814,13	-997.464,25
Traspaso de existencias	3.173.248,87			442.511,89	163.585,70	1.976.266,82	5.755.613,28
Traspaso a existencias	-1.988.984,19	-132.035,02	-10.050.883,16				-12.171.902,37
Traspaso entre inmovilizados	127.125,27			-127.125,27			0,00
Dotación deterioro		-14.540,35			-10.811,73		-25.352,08
Bajas deterioro		975,24			3.514,99		4.490,23
SALDO FINAL	31.698.542,36	-2.282.868,61	109.387.954,72	9.437.504,94	-1.566.839,23	-40.358.397,16	106.315.897,02

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 4.614.581,59 euros al 31 de diciembre de 2021.

Los traspasos de existencias de solares corresponden a 3 parcelas en Valdefierra Area F-57/8 y 2 parcelas en el Area G-11/1 de Zaragoza, y por otro lado, se traspasan a existencias la promoción de Torrero AC-34 de 96 viviendas, garajes, trasteros y locales ya que vence la opción de compra.

Las salidas son por ventas de 9 viviendas de Torrero en alquiler con opción de compra y 1 local en Parque Goya II también en alquiler con opción de compra. Las altas son cesiones del Ayuntamiento del solar de Madre Rafols, 4-8 (antiguo cuartel de Pontoneros) y de las 50 viviendas en Pza. Peñetas.

Cuadro de movimientos de 2020:

MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS							
	Solares inmuebles en arrendto.	Deterioro Solares arrendto.	Construcciones en arrendto.	Construcc. en curso	Deterioro Construcc. arrendto.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendto.	Total
SALDO INICIAL	26.140.062,22	-2.084.396,63	115.842.666,72	5.606.393,07	-1.710.991,63	-37.074.784,20	106.718.949,55
Altas	44.304,04		2.939.968,84	780.604,33		-2.666.210,98	1.098.666,23
Imputación costes indirectos				2.776,72			2.776,72
Trasposos			-29.814,83	-2.519.949,77		5.363,42	-2.544.401,18
Dotación deterioro		-52.871,85			-15.501,54		-68.373,39
Bajas deterioro					3.364,98		3.364,98
SALDO FINAL	26.184.366,26	-2.137.268,48	118.752.820,73	3.869.824,35	-1.723.128,19	-39.735.631,76	105.210.982,91

En el ejercicio 2020 las altas de construcciones en arrendamiento por 2,939 M de los cuales: 568.571,42 euros corresponden a instalaciones y mejoras realizadas en viviendas de alquiler, que aumentan su productividad o vida útil y el resto en su mayor parte son de trasposos de inmovilizado en curso a terminado. Las altas de solares son principalmente de un traspaso de saldos por derribo de una vivienda y una inversión en acondicionamiento de un solar.

En construcciones en curso de 2,52 M euros se produce una baja por el traspaso a construcciones en arrendamiento terminadas.

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 4.376.595,09 euros al 31 de diciembre de 2020.

- En el ejercicio 2021 se han activado costes indirectos de obras en curso por importe de 341.983,15 euros (en el ejercicio anterior 2.776,72 euros).
- No existen inversiones fuera del territorio español.
- Se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual por 7.981,12 €, en el anterior 0 €.
- Las inversiones inmobiliarias se encuentran cubiertas por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2021 en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual asciende a 25.352,08 €, por otro lado, se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 4.490,23 €. Además, ha habido un traspaso de deterioro de existencias a inmovilizado de 132.035,02 € de 5 parcelas traspasadas a inmovilizado y un traspaso de deterioro acumulado de inmovilizado a existencias de 163.585,70 € en 3 locales en Torrero AC-34.

En el ejercicio 2020 se reconoce un importe de 197.912,25 € de los que 68.373,39 € son en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual y el resto se ha registrado

contra reservas por la activación de 3 viviendas de ejercicios anteriores (ver nota 2.7), por otro lado, se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 3.364,98 €.

El deterioro se ha calculado en función del valor recuperable, entendiendo este como el valor de mercado que ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes no vinculados a la Sociedad.

El “Valor de Mercado” se define como la cantidad estimada por la que un activo o derecho debería poderse intercambiar a fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Las metodologías utilizadas por expertos independientes (TECNITASA) en las tasaciones efectuadas para obtener el valor razonable de las inversiones inmobiliarias sobre las que se han identificado indicios de deterioro han sido las siguientes:

La metodología utilizada se basa, en función del inmueble a valorar, en lo indicado en las International Valuation Standard (IVS), en concreto en la IVS 300 Valuaciones para la Elaboración de Estados Financieros, en el empleo del Método Residual en los casos en los que no hay comparables, el método de comparación cuando se ha comprobado la existencia de un mercado representativo de inmuebles, en la zona o en entornos similares, comparables en dicha fecha y se han dispuesto de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que han permitido identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

Los tasadores expertos independientes han aplicado además metodologías para el cálculo del valor razonable, que no se realizan conforme a las Disposiciones de la Orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, ya que las tasaciones no se realizaban para ninguna de las finalidades contempladas en dicha Orden.

En cualquier caso, la situación actual del mercado residencial podría ocasionar diferencias entre el valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad y el valor de realización efectivo de las mismas.

- Los coeficientes de amortización utilizados en los distintos grupos de elementos son los siguientes:

Solares de Inmuebles para arrendar	0%
Inmuebles para arrendamiento	2% a 4%

- Se han producido capitalizaciones de intereses de préstamos por 7.981,12 euros de la obra de Fray Luis Urbano, 92. En 2020 no hubo ninguna capitalización en existencias.
- Durante el ejercicio 2010 se realizaron incorporaciones de Existencias al activo no corriente por 557.590,97 euros. En 2011 estos traspasos fueron de 319.790,45 euros. En 2012, 1.948.251 euros por el edificio en alquiler con opción de compra de calle Casa Ganaderos, 2-6 Torrero AC-34.

En 2013 se incorporan existencias de locales a inmovilizado por 308.745,72 euros. En 2014 sólo se traspasa un saldo de deterioro de inmovilizado a existencias 373.942 euros. En 2016 se incorporan al inmovilizado 33 trasteros no vinculados sitios en calle Dr Zamenhoff de Zaragoza.

En 2017 se incorporan al inmovilizado 4 viviendas de compraventa aplazada, al renunciar sus inquilinos a la opción de compra de las mismas y pasar a formar parte del patrimonio social inmobiliario dentro del activo no corriente.

En 2018 se incorpora al inmovilizado una vivienda de compraventa aplazada, al renunciar su inquilino a la opción de compra de la misma y pasar a formar parte del patrimonio social inmobiliario dentro del activo no corriente. Además, se incorporan a inmovilizado varios solares e inmuebles desde existencias por importe de 4.044.055 euros.

En 2019 y 2020 no hubo incorporaciones nuevas.

En 2021 se incorporan al inmovilizado 5 parcelas (3 de Valdefierro Area F-57/8 y 2 de Areas G-11/1) desde existencias, por cambio de destino final previsto, y un importe de 3.173.248,87 euros y deterioro de -132.035,02 euros.

- No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas en este ejercicio ni en el anterior.

Total viviendas en condiciones de alquiler 2021

VIVIENDAS Gestionadas

Situación de la Propiedad	Nº de viviendas	nº viviendas con hipoteca
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.842	201
Cedida su gestión por el Ayto. Zaragoza	44	0
Cedida su gestión por entidades bancarias	31	0
Cedidas por particulares al programa de "Alquila Zaragoza"	38	0
Cedidas por particulares al programa de "captación vivienda vacía"	422	0
Total VIVIENDAS gestionadas	2.377	201
* Total en Propiedad de SMZV	1.880	
* Total Cedidas la gestión a SMZV	497	

** Datos expresados a 31 de diciembre de 2020.*

Todas estas viviendas están situadas en Zaragoza capital salvo 8 viviendas: 5 en Casetas, 1 en Pedrola, 1 en Gelsa y 1 en Montañana.

LOCALES Gestionados en alquiler

Situación de la Propiedad	Nº de locales	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	113	19.938
Propiedad de terceros (cedidos)	11	429
Total Locales gestionados	124	20.368

* En locales no se incluyen aquellos los 7 locales destinados a sedes u oficinas de uso propio.

TRASTEROS Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de trasteros	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	755	3.398
Propiedad de entidades bancarias	4	16
Propiedad de Cerro Murillo, SA. Y otros	223	892
Total trasteros gestionados	982	4.306

Plazas de garaje Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de garajes	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda-coches	731	8.026
Propiedad de Zaragoza Vivienda-motos	92	276
Propiedad de entidades bancarias	1	400
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	228	2.508
Total garajes gestionados	1.052	11.210

* Cerro Murillo es una entidad dependiente de IberCaja Banco, SA

El valor bruto contable de los bienes hipotecarios asciende a 15.870.093,84 euros a 31 de diciembre de 2021 y a 39.365.117,71 euros a 31 de diciembre de 2020.

Dentro de las Inversiones inmobiliarias, en el epígrafe de construcciones se recogen 8.707.212,95 euros con una amortización acumulada de 5.320.539,34 euros, importe que corresponde a edificaciones construidas sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza y sobre los que existe un derecho de superficie a favor de la Sociedad hasta el ejercicio 2058 (Actur Fases I y II). En ese año revertirá al Ayuntamiento de Zaragoza el dominio del vuelo de los solares.

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2021 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ^a relativa a 1000 viv. alquiler	42.711.607,76	16.621.644,38	-77.435,71	26.012.527,67
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.843.958,94	-5.369,07	1.712.809,57
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	121.787,20	-803,00	257.994,70
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	66.171,56	-510,14	164.149,47
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	40.400,00	-579,60	189.020,40
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	993.108,98	-0,03	-0,01
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	191.999,98	0,00	0,02
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	51.389,84	-330,36	131.814,95
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	119.180,75	-597,50	238.401,73
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	34.331,40	-1.630,74	650.665,86
Subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	826.032,06	-919,52	238.977,28
	50.594.542,39	20.910.005,09	-88.175,67	29.596.361,63

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	2.321.629,06	112.557,33	-6.683,47	2.202.388,26

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	947.127,66	-743,54	235.935,22

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	5.051.344,38	-12.926,26	4.061.671,03

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.389.898,48	-11.967,66	3.869.708,79

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	95.743,81	0,00	-287,28	95.456,53

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	25.594.018,60	6.656.960,31	-54.014,99	18.883.043,30

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	97.187.256,88	38.067.893,25	-174.798,88	58.944.564,75

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2020 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ^a relativa a 1000 viv. alquiler	41.711.607,76	15.799.991,62	-76.989,84	25.834.626,29
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.782.662,22	-5.522,31	1.773.953,05
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	114.175,50	-822,02	265.587,37
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	61.554,94	-521,68	168.754,55
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	35.800,00	-591,10	193.608,90
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	872.777,94	-655,64	119.675,42
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	170.666,64	-128,00	21.205,36
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	44.048,44	-348,72	139.138,00
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	109.222,45	-622,39	248.335,14
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	6.866,28	-1.699,40	678.062,32
subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	708.027,48	-1.214,53	356.686,85
	49.594.542,39	19.705.793,50	-89.115,65	29.799.633,24

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	0,00	-3.134,25	1.041.615,08

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	937.557,16	-767,47	245.481,79

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	4.836.552,92	-13.463,24	4.275.925,51

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.297.716,99	-12.198,12	3.961.659,83

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	95.743,81	0,00	-287,28	95.456,53

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	18.446.795,12	6.414.536,92	-36.752,99	11.995.505,22

	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	87.763.153,67	36.192.157,49	-155.718,99	51.415.277,20

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Análisis de los movimientos

AÑO 2021:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO. FINAL</i>
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	579.931,49	110.158,41	0,00	690.089,90
<i>TOTAL Coste</i>	1.330.303,49	110.158,41	0,00	1.440.461,90
<i>_Amortización Acumulada</i>				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-338.172,84	-9.947,79	0,00	-348.120,63
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-424.111,76	0,00	0,00	-424.111,76
<i>TOTAL Amort. Acumul.</i>	-766.722,44	-9.947,79	0,00	-776.670,23
Valor neto Contable Inmovilizado Intangible	563.581,05	100.210,62	0,00	663.791,67

Las altas del ejercicio 2021 en aplicaciones informáticas por 110.158,41 euros corresponden a la inversión en la nueva plataforma informática de gestión documental que está desarrollando la Universidad de Zaragoza para la Sociedad.

Inmovilizado intangible amortizado totalmente: a 31-12-2021

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1996 a 2011	Aplicaciones informáticas	424.111,75
		428.549,58

AÑO 2020:**MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE**

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO. FINAL</i>
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	507.905,35	72.026,14	0,00	579.931,49
<i>TOTAL Coste</i>	1.258.277,35	72.026,14	0,00	1.330.303,49
<i>_Amortización Acumulada</i>				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-328.225,05	-9.947,79	0,00	-338.172,84
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-424.111,76	0,00	0,00	-424.111,76
<i>TOTAL Amort. Acumul.</i>	-756.774,65	-9.947,79	0,00	-766.722,44

Valor neto Contable Inmovilizado Intangible	501.502,70	62.078,35	0,00	563.581,05
----------------------------------------------------	-------------------	------------------	-------------	-------------------

Inmovilizado intangible amortizado totalmente: a 31-12-2020

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1996 a 2011	Aplicaciones informática	424.111,75
		428.549,58

Las altas del ejercicio 2020 en aplicaciones informáticas por 72.026,14 euros corresponden a la inversión en la nueva plataforma informática de gestión documental que está desarrollando la Universidad de Zaragoza para la Sociedad.

Información complementaria sobre el inmovilizado intangible:

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2021:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	193.385,58	-682,37	220.329,90
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	154.716,89	-545,95	176.273,47
	745.934,16	348.102,47	-1.228,32	396.603,37

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2020:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCAPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	187.860,28	-696,18	225.841,39
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	150.296,41	-557,00	180.682,90
	745.934,16	338.156,69	-1.253,18	406.524,29

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

8.1.- Arrendamientos operativos: como Arrendador

El PGC-2007 clasifica los arrendamientos en dos clases: financieros y operativos.

Los alquileres que realiza "Zaragoza Vivienda" son de tipo Operativo, ya que atendiendo al trasfondo económico del contrato, con independencia de su instrumentación jurídica, que es el criterio general seguido por el PGC tomado de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), en los contratos de alquiler no se transfieren a los inquilinos todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato y, por lo tanto, la empresa arrendadora mantiene el control sobre el mismo.

Los contratos de arrendamiento establecen un alquiler fijo, a satisfacer mensualmente y actualizado anualmente de acuerdo con algún índice que corrige los importes pagados por el efecto de la inflación. En cuanto a la duración de los contratos, existe una gran variedad de situaciones diferentes, así pues, si es para uso de vivienda se alquilan por años prorrogables obligatoriamente hasta 5 años mínimo salvo que el arrendatario manifieste con 30 días de antelación su voluntad de no renovarlo (art.9.1 L.A.U.), y después se prorrogan anualmente hasta un máximo de 3 años más, salvo que el arrendatario manifieste su voluntad de renovarlo a la terminación de cada anualidad (Art. 10 L.A.U.); si es para uso distinto del de vivienda (locales, garajes y trasteros) se alquilan por contratos de un año de duración, prorrogables automáticamente y sucesivamente mientras una de las partes no renuncie al mismo en el plazo y forma estipulados en cada contrato (Art. 29 y ss. L.A.U.).

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del presente ejercicio y del anterior corresponden, principalmente, a viviendas de protección oficial, garajes, trasteros y locales, todos ellos situados en la provincia de Zaragoza.

En la nota 6 de la memoria relativa a Inversiones Inmobiliarias se amplía la información a cerca de los inmuebles en alquiler.

- Importe de ingresos por arrendamientos en el ejercicio:

	Año 2021	Año 2020	% variación
Alquiler de Viviendas	5.129.572,00	4.985.837,45	2,88 %
Alquiler de Locales	356.088,14	359.414,92	-0,93 %
Alquiler de Garajes	152.218,62	159.569,19	-4,61 %
Alquiler de Trasteros	25.051,00	24.994,15	0,23 %
Ingresos por gastos repercutidos a inquilinos	1.201.660,62	1.205.050,35	-0,28 %
Total Ingresos Alquiler	6.864.590,38	6.734.866,06	1,93 %

* Importes en euros

- Importe total de cobros futuros mínimos correspondientes a contratos de arrendamientos operativos no cancelados: (Estimaciones)

Hasta un año: 6.140.102 euros

Entre 1 y 5 años: 24.560.408 euros.

8.2.- Arrendamientos operativos: como Arrendatario.

En su posición de arrendataria, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio consisten en arrendamiento de tres locales sitios en calle Contamina y 8 locales en Calle San Agustín de Zaragoza.

El importe de los gastos reconocidos o alquiler devengado durante los ejercicios 2021 y 2020, recogido en el epígrafe "Otros gastos de explotación", asciende a 34.082,80 euros y 33.782,38 euros, respectivamente.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS y FONDOS PROPIOS

9.1- ACTIVOS y PASIVOS FINANCIEROS

9.1.1.- Activos Financieros:

El detalle y clasificación de los Activos financieros es el siguiente:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos Derivados	Otros
	Ej 2021	Ej 2020
	Activos financieros a coste amortizado	1.977.027,37
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos Derivados	Otros
	Ej 2021	Ej 2020
	Activos financieros a coste amortizado	20.752.449,86
total corto + largo pzo	22.729.477,23	18.746.459,12

Instrumentos financieros por categorías,

CLASES	CATEGORÍAS		
	Activos financieros a coste amortizado		
<i>Activos en balance</i>	saldo a 1-1-21	variación	saldo a 31-12-21
Activos financieros no corrientes			
Otros créditos a L/P	222.301,28	-29.719,20	192.582,08
Fianzas y depósitos constituídas a L/P	683.844,23	-293,34	683.550,89
Imposiciones a L/P en Bancos	1.084.899,41	0,00	1.084.899,41
Cientes a L/P por ventas y prest. de servicios	26.242,26	-10.247,27	15.994,99
Total Activos financieros no corrientes	2.017.287,18	-40.259,81	1.977.027,37
Activos financieros corrientes			
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	641.370,05	-58.391,23	582.978,82
Cientes por ventas y prestac.de servicios	615.694,56	-55.668,28	560.026,28
Deudores varios	6.612,99	4.152,05	10.765,04
Personal (anticipos concedidos)	19.062,50	-6.875,00	12.187,50
- Efectivo y otros activos líquidos equival.	16.087.801,89	4.081.669,15	20.169.471,04
Total Activos financieros corrientes	16.729.171,94	4.023.277,92	20.752.449,86
Total Activos Financieros balance	18.746.459,12	3.983.018,11	22.729.477,23

Análisis de movimientos:

Activos financieros no corrientes: en general el saldo de la cuenta ha disminuido respecto al ejercicio anterior y las variaciones se deben principalmente por la constitución de depósitos de fianzas a largo plazo en el Ayuntamiento y en DGA y disminuyen por la reclasificación de saldos de deudores de largo a corto plazo, por la amortización del crédito al Patronato Municipal de Bibliotecas y por la devolución de fianzas a inquilinos y DGA.

Activos financieros corrientes: destacar la disminución de deudores comerciales 9%, principalmente por cobro de y cancelación de deudas con inquilinos y personal. Por último, la tesorería o saldos de las cuentas y depósitos a la vista en entidades de crédito a nombre de la Sociedad han pasado de 16,087 millones a fecha 1 de enero hasta 20,169 millones a 31 de diciembre de 2021.

- Información adicional sobre inversiones financieras

No existen inversiones financieras afectas a garantía.

Todas ellas están instrumentadas en euros.

La tasa media de rentabilidad de los depósitos en 2021 y 2020 es del 0,00 %.

Sobre las inversiones financieras no pesa ni litigio ni embargo alguno.

- Al cierre de 2021 y 2020, no hay efectos descontados, ni efectos a cobrar.

9.1.2.- Pasivos Financieros:

El detalle y clasificación de Pasivos Financieros es el siguiente:

Clases categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2021	Ej 2020	Ej 2021	Ej 2020
Pasivos a coste amortizado	6.500.333,36	6.549.395,07	733.090,10	746.077,87
	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2021	Ej 2020	Ej 2021	Ej 2020
Pasivos a coste amortizado	2.939.962,51	3.011.792,50	26.377.486,79	21.138.230,36
total corto + largo pzo	9.440.295,87	9.561.187,57	27.110.576,89	21.884.308,23
TOTAL pasivos financieros	Ej 2021	Ej 2020		
	36.550.872,76	31.445.495,80		

CLASES	CATEGORÍAS		
	Pasivos a coste amortizado		
<i>Pasivos en balance</i>	saldo a 1-1-21	variación	saldo a 31-12-21
<u>Pasivos no corrientes</u>			
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito			
Deudas con entidades de crédito.	6.549.395,07	-49.061,71	6.500.333,36
2. Otros Pasivos no corrientes	746.077,87	-12.987,77	733.090,10
Otros pasivos financieros (depósitos y fianzas recibidos a l/p).	745.077,87	-11.987,77	733.090,10
Anticipos de clientes a l/p	1.000,00	-1.000,00	0,00
Total Pasivos financieros no corrientes	7.295.472,94	-62.049,48	7.233.423,46
<u>Pasivos corrientes</u>			
1. Deudas a corto plazo	3.011.792,50	-71.829,99	2.939.962,51
Préstamos a corto plazo con ent. Crédito	3.011.792,50	-71.829,99	2.939.962,51
2. Otros Pasivos corrientes	7.412.460,51	275.040,84	7.687.501,35
Otros pasivos financieros.	98.106,31	-88.761,85	9.344,46
Proveedores.	573,37	191,62	764,99
Acreedores varios.	643.468,60	-103.835,77	539.632,83
Personal (remunerac. pendientes de pago)	201,26	12,79	214,05
Anticipos de clientes.	6.670.110,97	467.434,05	7.137.545,02
3. Periodificaciones a c/p	13.725.769,85	4.964.215,59	18.689.985,44
Total Pasivos financieros corrientes	24.150.022,86	5.167.426,44	29.317.449,30
Total Pasivos Financieros en balance	31.445.495,80	5.105.376,96	36.550.872,76

Las deudas a Largo plazo con entidades de crédito disminuyen en 3,35 M euros por la reclasificación de los préstamos de largo a corto plazo y aumenta 3,3M euros por la disposición del préstamo de Fray Luis Urbano, 92. Las periodificaciones a corto plazo aumentan en 4,964 M euros principalmente por el cobro de partidas presupuestarias de ayudas para el fomento a la rehabilitación privada que se harán efectivas en próximos ejercicios a los beneficiarios de dichas ayudas que cumplan los requisitos legales.

Los pasivos fiscales con la Hacienda Pública, sean corrientes o diferidos, nacen de un imperativo legal, no de una relación contractual, por lo que no se califican como instrumentos financieros y por tanto, no se informa de ellos en esta nota de la memoria sino en la nota relativa a "Situación Fiscal".

Los anticipos de clientes se refieren a las cantidades aportadas por los copropietarios de la Urbanización del Area F57-8 de Valdefierro, que está pendiente de liquidar al cierre del ejercicio.

Cuadro de 2021:*Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	3.011.792,50	0,00	3.355.475,66	-3.427.305,65	2.939.962,51
Totales.....	3.011.792,50	0,00	3.355.475,66	-3.427.305,65	2.939.962,51
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Ayudas Ordenanza Rehabilitación	90.501,61	0,00	-90.501,61	0,00	0,00
Partidas ptes. aplicación	7.604,70	10.667,78	0,00	-8.928,02	9.344,46
Totales.....	98.106,31	10.667,78	-90.501,61	-8.928,02	9.344,46
Total Deudas a c/p	3.109.898,81	10.667,78	3.264.974,05	-3.436.233,67	2.949.306,97

C.V.) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS					
Totales	644.041,97	8.887.815,95	0,00	-8.991.460,10	540.397,82
PERSONAL	201,26	2.649.219,97	0,00	-2.649.207,18	214,05
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS					
Totales	6.670.110,97	469.863,11	0,00	-2.429,06	7.137.545,02
Totales C.V.-)	7.314.354,20	12.006.899,03	0,00	-11.643.096,34	7.678.156,89

* Las deudas con Administraciones Públicas se detallan en la nota de la memoria nº 11.2

C.VI.) Periodificaciones a corto plazo

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
Totales	13.725.769,85	9.485.254,00	156.444,61	-4.677.483,02	18.689.985,44
Totales C.VI.-)	13.725.769,85	9.485.254,00	156.444,61	-4.677.483,02	18.689.985,44

Las periodificaciones a corto plazo corresponden a partidas presupuestarias percibidas en este ejercicio o en ejercicios anteriores y se van a imputar a resultados en años posteriores.

Cuadro de 2020:*Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	2.953.795,84	0,00	3.014.586,96	-2.956.590,30	3.011.792,50
Totales.....	2.953.795,84	0,00	3.014.586,96	-2.956.590,30	3.011.792,50
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Ayudas Ordenanza Rehabilitación	90.501,61	0,00	0,00	0,00	90.501,61
Partidas ptes. aplicación	6.696,33	4.450,63	0,00	-3.542,26	7.604,70
Totales.....	97.197,94	4.450,63	0,00	-3.542,26	98.106,31
Total Deudas a c/p	3.050.993,78	4.450,63	3.014.586,96	-2.960.132,56	3.109.898,81

C.V.) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS					
Totales	484.658,35	5.895.042,69	0,00	-5.735.659,07	644.041,97
PERSONAL	4.557,58	2.649.837,77	0,00	-2.654.194,09	201,26
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS					
Totales	6.664.959,62	5.151,35	0,00	0,00	6.670.110,97
Totales C.V.-)	7.154.175,55	8.550.031,81	0,00	-8.389.853,16	7.314.354,20

* Las deudas con Administraciones Públicas se detallan en la nota de la memoria nº 11.2

C.VI.) Periodificaciones a corto plazo

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
Totales	7.751.390,36	5.200.000,00	1.884.734,15	-1.110.354,66	13.725.769,85
Totales C.VI.-)	7.751.390,36	5.200.000,00	1.884.734,15	-1.110.354,66	13.725.769,85

Las periodificaciones a corto plazo corresponden a partidas presupuestarias percibidas en este ejercicio o en ejercicios anteriores y se van a imputar a resultados en años posteriores.

Cuadro de 2021:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Totales	6.549.395,07	3.306.413,95	-3.355.475,66	0,00	6.500.333,36
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	636.265,72	43.993,79	0,00	-50.874,40	629.385,11
Depósitos por Zaragoza Alquila	108.812,15	11.889,85	0,00	-16.997,01	103.704,99
Totales	745.077,87	55.883,64	0,00	-67.871,41	733.090,10
TOTAL DEUDAS B.II	7.294.472,94	3.362.297,59	-3.355.475,66	-67.871,41	7.233.423,46

Los traspasos corresponden a la reclasificación de largo plazo a corto plazo de los préstamos con entidades de crédito.

Cuadro de 2020:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Totales	9.562.677,02	1.305,01	-3.014.586,96	0,00	6.549.395,07
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	638.837,86	34.141,73	0,00	-36.713,87	636.265,72
Depósitos por Zaragoza Alquila	114.701,58	2.168,22	0,00	-8.057,65	108.812,15
Totales	753.539,44	36.309,95	0,00	-44.771,52	745.077,87
TOTAL DEUDAS B.II	10.316.216,46	37.614,96	-3.014.586,96	-44.771,52	7.294.472,94

Los traspasos corresponden a la reclasificación de largo plazo a corto plazo de los préstamos con entidades de crédito.

Clasificación por vencimientos.

Año 2021:

* Desglose por vencimientos

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2023	2024	2025	2026	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	192.582,08	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	88.988,21
Imposiciones a L/P	1.084.899,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1.084.899,41
Depósitos y fianzas const. a L/P	683.550,89	0,00	34.177,54	41.013,05	47.848,56	560.511,73
Deudores a L/P	15.994,99	15.994,99	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	1.977.027,37	41.893,46	60.076,01	66.911,52	73.747,03	1.734.399,35

Año 2020:

* Desglose por vencimientos

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2022	2023	2024	2025	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	222.301,28	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	118.707,41
Imposiciones a L/P	1.084.899,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1.084.899,41
Depósitos y fianzas const. a L/P	683.844,23	0,00	34.192,21	41.030,65	47.869,10	560.752,27
Deudores a L/P	26.242,26	26.242,26	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	2.017.287,18	52.140,73	60.090,68	66.929,12	73.767,56	1.764.359,09

Año 2021:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2023	2024	2025	2026	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	6.500.333,36	1.679.362,40	1.718.372,91	1.367.604,89	172.749,88	1.562.243,28
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	733.090,10	36.654,51	73.309,01	109.963,52	439.854,06	73.309,01
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	7.233.423,46	1.716.016,91	1.791.681,92	1.477.568,41	612.603,94	1.635.552,29

Año 2020:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2022	2023	2024	2025	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	6.549.395,07	1.629.625,00	1.660.738,00	1.692.448,00	1.248.471,00	318.113,07
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	745.077,87	37.253,89	74.507,79	111.761,68	447.046,72	74.507,79
Anticipos de clientes a L/P	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	7.295.472,94	1.666.878,89	1.735.245,79	1.804.209,68	1.695.517,72	393.620,86

* Las deudas a corto plazo no se desglosan pues su vencimiento es en el año siguiente

* Todas las deudas están instrumentadas en moneda euro.

* No hay periodificación de gastos financieros devengados y no pagados a cierre del ejercicio.

* La Sociedad no ha emitido Obligaciones y Bonos.

9.1.4 Correcciones de valor por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

Conceptos	Año 2021	Año 2020
Provisiones insolvencias arrendatarios (cta 694)	111.795,35	1.008.709,42
Exceso deterioro insolvencias tráfico (cta. 794)	-354.109,42	-921.754,42
Exceso provisión terminación obras (cta. 795)	-41.814,89	0,00
Créditos comerciales incobrables (cta. 650)	143.704,30	242.115,57
TOTAL	-140.424,66	329.070,57

9.2 Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto.

- Pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena.

<i>Ingresos financieros</i>	<i>Año 2021</i>	<i>Año 2020</i>
Intereses cuentas ctes. y renta fija	2.378,46	3.735,94
Imputación subvenciones financieras	580.848,09	653.966,27
Incorporación al activo de gastos financ.	7.981,12	0,00
Total	591.207,67	657.702,21

Las subvenciones financieras corresponden a subsidiación de intereses de diversos préstamos hipotecarios con bancos del MOPTA, y por otro lado, los intereses capitalizados 7.981,12 € son de la obra nueva en curso para alquiler de calle Fray Luis Urbano, 92 (80 viviendas).

<i>Gastos financieros</i>	<i>Año 2021</i>	<i>Año 2020</i>
Inter. ptmos. Entidades crédito totales	-155.034,58	-208.336,67
Total	-155.034,58	-208.336,67

<i>Gastos financieros capitalizados</i>	<i>Año 2021</i>	<i>Año 2020</i>
A inmovilizado en curso	7.981,12	0,00
Total	7.981,12	0,00

Los intereses capitalizados de la obra nueva en curso para alquiler sita en Zaragoza, calle Fray Luis Urbano, 92 (80 viviendas).

9.3.- Otro tipo de información.

Los tipos de interés medio correspondientes a préstamos hipotecarios con entidades de crédito en el ejercicio 2021 han sido: 1,46 % (1,82% en el ejercicio anterior).

- *Importe del principal de los préstamos dispuestos vigentes al cierre de los ejercicios:*

Concepto	2021	2020
Capital dispuesto con Ent. Bancarias	20.005.599,40	25.121.492,86

- *Resumen de capitales vivos de préstamos pendientes vigentes:*

Concepto	2021	2020
Capital vivo a L/Plazo Entidades Bancarias	6.500.333,36	6.549.395,07
Capital vivo a C/Plazo Entidades Bancarias	2.939.962,51	3.011.792,50
Total	9.440.295,87	9.561.187,57

El endeudamiento con bancos desciende el 1,2 % en 2021.

Al cierre del ejercicio no hay líneas de descuento ni pólizas de crédito.

FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Concepto	Año 2021	Año 2020
Fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles (1)	629.385,11	636.265,72
Fianzas depositadas en D.G.A .por arrendamiento de inmuebles (2)	586.039,07	588.732,41

(1), son Pasivos no Corrientes, otros pasivos financieros en deudas a largo plazo. (B.II.5)

(2), son Activos no Corrientes, otros activos financieros a largo plazo. (A.V.5)

9.4.- Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

INFORMACIÓN CUALITATIVA, las actividades de la sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés.

Riesgo de mercado:

Se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de instrumentos financieros debidos a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de crédito:

Se produce por las pérdidas que se generarían a causa de un incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la sociedad.

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 a sus obligaciones de pago.

Riesgo de tipo de interés:

Surge principalmente por la variación de los flujos de efectivo derivados de los recursos ajenos tanto a largo como a corto plazo, como consecuencia de las fluctuaciones de los tipos de interés.

INFORMACIÓN CUANTITATIVA:

Riesgo de tipos de interés: no se han utilizado instrumentos de cobertura.

9.5- Fondos propios (Instrumentos de patrimonio propio).

Análisis del movimiento de los Fondos Propios.

	Capital Social	Reserva legal	Reservas voluntarias	Aportación socio	Resultado ejercicio	total Fondos Propios
Saldo a 31-12-2020	1.803.030,00	361.649,21	32.933.311,83	13.457.427,87	714.925,35	49.270.344,26
Ajustes por errores 2020	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo a 1-1-2021	1.803.030,00	361.649,21	32.933.311,83	13.457.427,87	714.925,35	49.270.344,26
Resultado ejercicio					2.725.391,99	2.725.391,99
Aumentos/disminución					2.725.391,99	0,00
Corrección errores					0,00	0,00
Distribución resultado			714.925,35		-714.925,35	0,00
Saldo a 31-12-2021	1.803.030,00	361.649,21	33.648.237,18	13.457.427,87	2.725.391,99	51.995.736,25

- Capital social: está dividido en 3.000 participaciones sociales de 601,01,-Euros cada una de ellas, acumulables e indivisibles, numeradas del 1 al 3.000, ambas inclusive, que no podrán incorporarse a títulos negociables. Dicho capital fue aportado en su día por el Ayuntamiento de Zaragoza, propietario exclusivo del capital de la Sociedad y socio único y no puede transferirlo ni destinarlo a otras finalidades, salvo los supuestos regulados por la sección cuarta de Capítulo III del Reglamento de Servicios de Corporaciones Locales.

La participación en el capital de la empresa es el 100% del Ayuntamiento de Zaragoza.

- El Capital social se redenominó a euros el 18 de diciembre de 2001 viendo disminuida su cifra en 1.050 Pesetas (6,31 Euros), hasta su importe actual de 1.803.030,00 Euros. Dicha disminución se registró contablemente en la cuenta de Reservas "Diferencias por ajuste del Capital a Euros".

- La reserva legal asciende a 361.649,21 euros, cubriendo más del 20% del capital social. De acuerdo con el art. 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

- Las reservas voluntarias al cierre de 2021 aumentan en 714.925,35 euros por la aplicación del resultado de 2020.

- No existen circunstancias específicas que restrinjan la disponibilidad de las reservas.

10.- EXISTENCIAS.

- No se ha producido ninguna adquisición por cobro de créditos.
- En 2021 y 2020 no se han realizado capitalizaciones de intereses.
- Se han repercutido costes indirectos en existencias de obras en curso en 2021 y 2020 por 0,00 euros; en 2019 por 10,69 euros; en 2018 por 2.207,68 euros; en 2017 por 0,00 euros; en 2016 por 139,95 euros; en 2015 1.116,70 euros, 2014 por 653,45 euros, en 2013 por 2.739,00 euros; en 2012 por 10.121,49 euros; en el año 2011 222.840,10 €; en el 2010 por 454.546,00 euros; en 2009 por importe de 510.322,64 euros; en el 2008 por 766.480,83 €; y en 2007 se repercutieron por 1.081.913,10 euros.
- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2021:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	15.458.347,91	11.399.909,61	-12.226,48	4.046.211,82

- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2020:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	16.735.227,64	11.386.724,74	-16.090,07	5.332.412,83

Estas subvenciones se corresponden principalmente con solares cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Zaragoza en Valdespartera, y Valdefierro Area F57-8, para promociones de V.P.O. para venta.

- Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2021 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	11.489.256,10	1.512,28	1.988.984,19	-2.814,44	-3.173.248,87	10.303.689,26
Deterioro solares	-586.372,80	-569,45	0,00	0,00	132.035,02	-454.907,23
Saldo neto total	10.902.883,30	942,83	1.988.984,19	-2.814,44	-3.305.283,89	9.848.782,03

EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
TOTALES	565.811,38	0,00	0,00	0,00	-442.511,89	123.299,49

Las bajas de traspasos corresponden a 3 parcelas de Valdefierro Area F-57/8 y 2 Areas G-11/1 que pasan de existencias a inmovilizado por cambio de destino.

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
VIVIENDAS TORRERO AC34	0,00	0,00	7.331.307,84	0,00	0,00	7.331.307,84
LOCALES	156.929,01	-1.825,00	580.507,15	2.659,64	0,00	738.270,80
Locales comerciales	177.429,11	0,00	744.092,85	0,00	0,00	921.521,96
Deterioro locales	-20.500,10	-1.825,00	-163.585,70	2.659,64	0,00	-183.251,16
GARAJES	1.496.956,29	0,00	0,00	21.197,24	0,00	1.518.153,53
Total garajes	1.845.858,52	0,00	0,00	-10.554,52	0,00	0,00
Deterioro garajes y trast	-348.902,23		0,00	31.751,76	0,00	-317.150,47
TOTALES	1.653.885,30	-1.825,00	7.911.814,99	23.856,88	0,00	9.587.732,17

Los traspasos corresponden a los 3 locales de Torrero AC-34 que pasan de inmovilizado a existencias para la venta y por el traspaso del conjunto inmobiliario de Torrero AC-34 de 96 viviendas, garajes, trasteros y locales que pasa de inmovilizado en arrendamiento con opción de compra a existencias, ya que se va a empezar a vender mediante el ejercicio de la opción.

El valor de existencias con hipoteca asciende a 7.331.307,84 euros. En 2020 a cero euros.

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es el siguiente en el ejercicio 2021:

	Iniciales	Aumentos	Traspasos	Disminución	Deterioro neto	TOTAL
Total existencias	13.122.579,98	1.512,28	6.417.073,44	-13.368,96	32.016,95	19.559.813,69

- Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2020 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	11.465.072,85	26.997,69	0,00	-2.814,44	0,00	11.489.256,10
Deterioro solares	-555.155,80	-31.217,00	0,00	0,00	0,00	-586.372,80
Saldo neto total	10.909.917,05	-4.219,31	0,00	-2.814,44	0,00	10.902.883,30

EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a	
TOTALES	565.811,38	0,00	0,00	0,00	0,00	565.811,38

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
LOCALES COMERCIALES	158.437,01	-1.508,00	0,00	0,00	0,00	156.929,01
Deterioro locales	-18.992,10	-1.508,00	0,00	0,00	0,00	-20.500,10
GARAJES	1.505.982,85	-4.587,00	0,00	-4.439,56	0,00	1.496.956,29
Total garajes	1.856.413,04	0,00	0,00	-10.554,52	0,00	0,00
Deterioro garajes y trast	-350.430,19	-4.587,00	0,00	6.114,96	0,00	-348.902,23
TOTALES	1.664.419,86	-6.095,00	0,00	-4.439,56	0,00	1.653.885,30

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es el siguiente en el ejercicio 2020:

	Iniciales	Aumentos	Traspasos	Disminución	Deterioro neto	TOTAL
Total existencias	13.140.148,29	26.997,69	0,00	-13.368,96	-31.197,04	13.122.579,98

No existen limitaciones a la disponibilidad o valoración de las existencias.

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2021 se ha reconocido un importe de 2.394,45 €, principalmente en concepto de deterioro del valor de existencias solar de calle San Blas, de 1 local de Valdespartera y también hay reversión de deterioro por 34.411,40 euros por la venta de un garaje y por la valoración según test de deterioro de garajes, trasteros en Valdespartera y 3 locales de Torrero AC-34.

En el ejercicio 2020 se ha reconocido un importe de 37.312 €, principalmente en concepto de deterioro del valor de existencias de 2 solares en Valdefierro F57-8 y calle San Blas, de 1 local de Valdespartera y también hay reversión de deterioro por 6.114,96 euros por la venta de un garaje.

El deterioro se calcula en función del valor recuperable, entendiéndose este como el valor de mercado que ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Ver nota 6 de inversiones inmobiliarias los métodos empleados para la obtención del valor razonable.

11.- SITUACIÓN FISCAL

11.1- Impuesto de Beneficios

El Impuesto de Sociedades grava la renta obtenida por la empresa durante el ejercicio y se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

Año 2021:

CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.

	Cuenta pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	2.725.391,99			5.411.075,25		
Impuesto de sociedades.....	0,00	42,44	-42,44	5.360,24	18.491,29	-13.131,04
Diferencias Permanentes.....	21.417,63	0,00	21.417,63			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	21.467,49	0,00	21.467,49	7.396.513,48	0,00	7.396.513,48
-con origen ejercicios anteriores	0,00	4.490,23	-4.490,23	0,00	1.972.307,18	-1.972.307,18
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal).....	2.763.744,44					

Tipo gravamen	25 %	
Cuota Íntegra	690.936,11	
Bonificación 99%	684.026,75	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	6.909,36	
Deducciones	-6.909,36	Ley 49/2002 art. 20
Retenciones	64.956,87	
Cuota a devolver	64.956,87	

- **Diferencias Permanentes (+/-)**: El impuesto corriente asciende este año a 42,44 euros que se ajusta como diferencia permanente negativa disminuyendo la base imponible. Diferencias derivadas de gastos contables que no tienen la misma consideración según la legislación fiscal y de variaciones en reservas voluntarias imputables a patrimonio neto que son ingreso y/o gasto fiscal pero no contable, así como gastos no deducibles fiscalmente: 21.417,63 euros.

- **Diferencias Temporarias**: según el art. 13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades, desde el 1-1-2015 no es deducible la dotación por deterioro de inversiones inmobiliarias, en este ejercicio asciende a 21.467,49 euros, y se ajusta en la liquidación del impuesto como D.T. + ; y por reversión de deterioro 4.490,23 euros como D.T. -, con efecto impositivo neto de 42,44 euros, que se registra como activo por diferencia temporaria deducible contra impuesto de beneficios diferido.

- Dentro de los "**ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto**", observamos un aumento neto de 5.411.075,25 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2021 en 7.396.513,48 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 1.972.307,18 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido

de 18.491,29 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 5.360,24 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2021.

Año 2020:

**CONCILIACIÓN DEL IMPORTE NETO DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO CON LA
BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.**

	Cuenta pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	714.925,35			157.744,18		
Impuesto de sociedades.....	1.712,77	162,52	1.550,25	4.443,62	4.838,96	-395,34
Diferencias Permanentes.....	131.995,17	0,00	131.995,17			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	68.373,39	0,00	68.373,39	1.935.585,53	0,00	1.935.585,53
-con origen ejercicios anteriores	0,00	3.364,98	-3.364,98	0,00	1.777.446,00	-1.777.446,00
Compensación B.I(-) ej. anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal).....	913.479,18					

Tipo gravamen	25 %	
Cuota Íntegra	228.369,80	
Bonificación 99%	226.086,10	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	2.283,70	
Deducciones	-570,92	art. 42 TRLIS Límite 25% x C.I.
Retenciones	71.367,52	Art.1 RDL 12/2012
Cuota a devolver	69.654,75	

- **Diferencias Permanentes (+/-)**: El impuesto corriente asciende este año a 1.712,77 euros que se ajusta como diferencia permanente positiva aumentando la base imponible. Diferencias derivadas de gastos contables que no tienen la misma consideración según la legislación fiscal y de variaciones en reservas voluntarias imputables a patrimonio neto que son ingreso y/o gasto fiscal pero no contable, así como gastos no deducibles fiscalmente: 131.995,17 euros.

- **Diferencias Temporarias**: según el art. 13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades, desde el 1-1-2015 no es deducible la dotación por deterioro de inversiones inmobiliarias, en este ejercicio asciende a 68.373,39 euros, y se ajusta en la liquidación del impuesto como D.T. +; y por reversión de deterioro 3.364,98 euros como D.T. -, con efecto impositivo neto de 162,52 euros, que se registra como activo por diferencia temporaria deducible contra impuesto de beneficios diferido.

- Dentro de los "**ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto**", observamos un aumento neto de 157.744,18 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2019 en 1.935.585,53 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 1.777.446,00 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 4.838,96 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 4.443,62 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2020.

INCENTIVOS FISCALES en el IMPUESTO DE SOCIEDADES

La naturaleza e importe de los beneficios fiscales aplicados durante el ejercicio, así como los pendientes de deducir, son los siguientes:

a).-DEDUCCIONES

En el año 2005, la Sociedad realizó una aportación no dineraria a Desarrolllos VivirZaragoza, S.A. consistente en un solar recibiendo a cambio acciones que representan el 50% del capital social. Esta operación se considera fiscalmente como una permuta, originándose en dicho año una diferencia permanente positiva de 531.930,66 € por diferencia entre el resultado contable y el fiscal; en relación con esta operación aplicamos la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (artículo 42 del T.R.L.I.S., RDL 4/2004), que se cuantifica en 106.386,13 euros, esto es el 20% de la renta fiscal positiva corregida por la depreciación monetaria calculada según el art. 15.9 de la L.I.S. redacción Ley 16/2007, con el límite para cada ejercicio de la cuota íntegra ajustada y en el plazo de 10 años si dicha cuota es insuficiente. Según el art.1.1.3 del R.D.L. 12/2012 de 30 de marzo se limita el derecho a deducción regulado en art. 42 del RDL 4/2004 TRLIS por reinversión de beneficios extraordinarios, al 25% de la cuota íntegra ajustada, excepcionalmente sólo para los ejercicios 2012 y 2013, si bien posteriormente se amplía este plazo a 2014 y 2015 según art. 2.2.4 Ley 16/2013. Asimismo, se modifica el art.44.1 del TRLIS ampliándose el plazo de límite deducible 10 a 15 años, por tanto dicho plazo acaba en el ejercicio 2020 por lo que en 2021 no se aplica deducción alguna por este concepto.

Deducción por reinversión beneficios extraordinarios (art.42 TRLIS, RDL 4/2004 y RDL 12/2012 art.1.1.):

Total origen en 2005 :.....	106.386,13 euros.
Aplicada en año 2021.....	0,00
Aplicada en año 2020.....	570,92
Aplicada en año 2019.....	485,78
Aplicada en año 2018.....	264,94
Aplicada en año 2017.....	347,21
Aplicada en año 2016.....	405,99
Aplicada en año 2015.....	1.050,98
Aplicada en año 2014.....	24,92
Aplicada en año 2013.....	218,61
Aplicada en año 2012.....	10.479,57
Aplicada en año 2011.....	1.148,66
Aplicada en año 2010.....	5.437,03
Aplicada en año 2009.....	1.830,21
Aplicada en año 2008.....	8.965,63
Aplicada en año 2007.....	684,21
Aplicada en año 2006.....	3.988,22
<u>Aplicada en año 2005.....</u>	<u>6.787,80</u>
Pendiente de aplicar.....	63.695,45 euros.

Deducción por donaciones (Arts. 16 a 24 Ley 49/2002 de 23 de diciembre)

En 2021 las cantidades aportadas a entidades sin ánimo de lucro de las relacionadas en el art. 16 de la Ley 49/2002 ascienden a 20.700 euros, siendo la deducción aplicable del 35% con el límite máximo de la cuota íntegra ajustada por las bonificaciones aplicables y/o el 10% de la base imponible del IS; el exceso no aplicado se deducirá en los 10 años inmediatos y sucesivos. En nuestro caso, la donación al ser plurianual por haberse realizado por la misma cuantía y a la misma entidad, los dos ejercicios inmediatos anteriores, el porcentaje de deducción aplicable asciende al 40%.

Deducción por donativos 40% s/ art. 20 Ley 49/2002	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2021	8.280,00	6.909,36
Año 2022	0,00	1.370,64

b).- BONIFICACIONES

Bonificación del 99% s/ art. 34.2 Ley 27/2014	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2020	226.086,10	226.086,10
Año 2021	684.026,75	684.026,75

No queda bonificación pendiente de aplicar para años siguientes.

El artículo 34 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades establece una bonificación del 99% de la cuota íntegra para las rentas que deriven de la prestación de determinados servicios públicos de competencia de entidades locales, municipales y provinciales.

Dicha bonificación requiere de la concurrencia de dos requisitos:

- Un requisito subjetivo, cual es que las rentas se obtengan por determinadas entidades requeridas en la norma, entre las que se encuentran las sociedades íntegramente participadas por una Entidad Local.
- Y un requisito objetivo, que las rentas sean de las enumeradas en los arts. 25.2 y 36.1 a), b) y c) de la Ley de Bases de Régimen Local.

En el caso de esta Sociedad Municipal, en la medida en que se cumplen los requisitos anteriores se ha aplicado la correspondiente bonificación del 99%.

c).- INCENTIVOS EMPRESAS REDUCIDA DIMENSIÓN (ART. 101 A 105 LEY 27/2014)

- El tipo impositivo que se aplica en 2021 es del 25% (Art.29 Ley 27/2014). La Sociedad tiene derecho a la aplicación de los incentivos de empresas de reducida dimensión, al ser la cifra de negocios inferior a 10 millones de euros en el año anterior. Además, es deducible la totalidad de los gastos financieros al ser el gasto financiero neto inferior al millón de euros.

11.2- Detalle de los saldos fiscales con Administraciones Públicas diversas.

La composición de los saldos acreedores y deudores con las Administraciones públicas es la siguiente:

<i>PASIVOS FISCALES</i>	2021	2020
Pasivos por impuesto diferido	197.503,59	184.372,54
PASIVOS NO CORRIENTES	197.503,59	184.372,54
H.P. acreedora por IRPF/retenciones	101.795,00	104.314,20
H.P. acreedora por IVA	223.578,74	16.678,13
Organismos Seguridad Social acreedora	92.501,20	101.629,93
PASIVOS CORRIENTES	417.874,94	222.622,26

El pasivo por impuesto diferido corresponde a Diferencias Temporarias impositivas derivadas del efecto impositivo de las subvenciones de capital percibidas por la Sociedad que se aplican como ingresos y gastos directamente imputables al Patrimonio Neto.

<i>ACTIVOS FISCALES</i>	2021	2020
Activo diferencias Temporarias Deducibles	4.267,42	4.224,98
ACTIVOS NO CORRIENTES	4.267,42	4.224,98
H.P. deudora por Impuesto Sociedades	134.611,62	136.103,78
Seguridad Social Deudora	90.273,83	0,00
Subvenciones y ayudas pendientes cobro	3.894.570,00	2.141.076,74
ACTIVOS CORRIENTES	4.119.455,45	2.277.180,52

** El activo diferencias temporarias deducibles corresponde al efecto impositivo de por la no deducibilidad del deterioro de las invers. Inmobiliarias , art.13.2a) Ley 27/2014 IS.*

** El Impuesto deudor de 2019 es devuelto por la AEAT en enero 2021 por 66.449 euros.*

** El Impuesto deudor de 2020 es devuelto por la AEAT en enero 2022 por 69.655 euros.*

- El "Pasivo por impuesto diferido" (cta. 4790) pertenece al Pasivo no corriente: registra las diferencias temporarias impositivas correspondientes al efecto impositivo que se origina al percibir subvenciones de capital. Las subvenciones se registran en el patrimonio neto del balance, netas del efecto impositivo (carga impositiva futura de las subvenciones).

- El impuesto anticipado por diferencias temporarias deducibles (cta. 4740), registra el efecto impositivo de la diferencia temporal positiva generada por la no deducibilidad del deterioro de las inversiones inmobiliarias, según establece, desde el 1-1-2015, el art.13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades.

Estos efectos impositivos se calculan aplicando a cada valor o subvención percibida el tipo de gravamen del impuesto de sociedades (25% tipo vigente) descontada la bonificación del art. 34.2 LRHL del 99% y se contabiliza en el pasivo no corriente. Después, en futuros ejercicios conforme se va imputando a resultados de explotación el saldo de la subvención, va cancelándose o revirtiendo la diferencia temporaria imponible calculada inicialmente.

La Hacienda Pública ha abonado en enero de 2022 el impuesto de sociedades a devolver de 2020 y la cuota correspondiente al 2019 fue devuelta en enero de 2021.

11.3- Impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad está incluida en el régimen de deducción de sectores diferenciados porque cumple los requisitos señalados en los artículos 9.1º y el 101.1º de la ley 37/1992 del IVA, por un lado, realiza dos actividades económicas principales clasificadas según el Real Decreto 475/2007 que aprueba la C.N.A.E.-2009 (entra en vigor el 1 de enero de 2009) en dos grupos distintos, que son la 41.10: Promoción inmobiliaria por cuenta propia y 68.20: Alquiler de inmuebles por cuenta propia y por otro lado las prorratas de cada actividad difieren en más de 50 puntos porcentuales.

Para cada sector diferenciado aplicamos la regla de prorrata especial de manera independiente, y para las adquisiciones de bienes de utilización mixta (comunes a los dos sectores) la prorrata general.

El porcentaje de prorrata definitivo para el ejercicio 2021 y provisional para el 2022 es el 36% (fue 19% el año anterior).

Aplicando el procedimiento de regularización de la prorrata establecido en los arts. 105.4 y ss. de la LIVA 37/1992, resultan los ajustes siguientes:

Ajustes positivos en IVA circulante:	16.713,06 €
Ajustes positivos en IVA inversiones:	2.377,25 €

Respecto al IVA es de aplicación, desde el 1 de enero de 2015, que entró en vigor la Ley 28/2014 (BOE 28/11/2014), que modifica la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido en lo relativo al art. 7.8, que expresamente declara como no sujetas al impuesto las prestaciones de servicios realizadas a favor del Ayuntamiento de Zaragoza o de sus órganos íntegramente dependientes.

11.4- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

A 31 de diciembre de 2021 la entidad tiene, en general, abiertos a inspección o verificación por la autoridades fiscales correspondientes, los últimos cuatro ejercicios en relación con los principales impuestos que son de aplicación, salvo para el impuesto de sociedades que son los 5 últimos años. (Los ejercicios legalmente no prescritos).

En relación con los ejercicios abiertos a inspección, del criterio que pudiera adoptar la Hacienda Pública, en su interpretación de la legislación fiscal vigente, podrían derivarse pasivos contingentes, no susceptibles de cuantificación objetiva y no registrados en el balance de situación adjunto. La Dirección de "Zaragoza Vivienda" considera que el efecto que podría tener esta diferencia de criterios no sería significativo en relación con los estados financieros del ejercicio.

12.- GASTOS e INGRESOS.

12.1- Gastos

- Desglose de la partida 5.b): Consumo de terrenos y solares:

5.b) Consumo terreno y solares	Año 2021	Año 2020
Compras solares para promociones vta. Viviendas o inversiones en urbanización	1.512,28	0,00
Transferencias de inmovilizado a existencias de solares	2.142.427,62	0,00
Variación existencias terrenos y solares	-1.987.682,03	2.814,44
TOTAL	156.257,87	2.814,44

La variación en el ejercicio 2021 corresponde a la parte de solar de la venta de una plaza de garaje en Valdespartera, 9 viviendas vendidas en Torrero AC-34 y 1 local en Parque Goya II calle Lazarillo de Tormes. Así el total coste de ventas en 2021 asciende a **156.257,87 €** (=1 plaza de garaje 2.814,44 € + 9 viviendas Torrero 140.251,95 € + 1 local Lazarillo Tormes 13.191,48 €).

En 2020 corresponde a la venta de una plaza de garaje en Valdespartera, por su coste de venta.

- Desglose de la partida 5.c): Certificaciones de obra y servicios realizados por terceros:

5.c) Certificaciones obra y servicios realizados por terceros	Año 2021	Año 2020
Coste de venta por consumos de existencias vendidas	844.020,82	0,00
Trasposos de inmovilizado a existencias	8.074.616,34	0,00
TOTAL	8.918.637,16	0,00

() Este importe se desglosa en: consumos de existencias de 9 viviendas y 1 local vendidos por un coste de venta de **844.020,82 €** y trasposos de inmovilizados a existencias por **8.074.616,34 €***

- Desglose partidas 7.b): Cargas sociales: desglose expresado en euros:

7.b) Cargas sociales	Año 2021	Año 2020
Seguridad social a cargo de la empresa	1.073.902,28	966.045,90
Cursos y seminarios	3.840,25	5.082,55
Servicios prevención riesgos laborales (*)	0,00	22.525,51
Ayudas prótesis	12.250,23	11.987,05
Contratos de personal en prácticas	6.822,53	0,00
TOTAL	1.096.815,29	1.005.641,01

(*) en 2021 estos gastos se registran como gastos de servicios exteriores en P y G. por 16.507 €

- Desglose partidas 8.d): Ayudas económicas concedidas, expresado en euros:

8.d) Ayudas al alquiler a inquilinos de viviendas	Importe (euros)
Año 2020 (*)	1.854.213,13
Año 2021	1.694.536,57

(*), En 2020 esta cantidad figuraba en otros ingresos accesorios con signo –

Estos gastos corresponden a las ayudas al alquiler que implican una reducción en los recibos de alquiler de algunos inquilinos de viviendas, en función de sus circunstancias personales.

- Desglose de la partida 12.-

12.- Otros resultados	Año 2021	Año 2020
Otros extraordinarios, regularización de saldos, recargos	-7.020,57	-86.062,13
Ingresos extraordinarios	0,00	4.444,82
TOTAL	-7.020,57	-81.617,31

Los ingresos en 2020 por importe de 4.444,82 € corresponden a una indemnización del Juzgado por obras en garantía, y los gastos extraordinarios en 2021 y 2020 a gastos fiscalmente no deducibles, indemnizaciones por juicios y en 2020 principalmente a una provisión por riesgos y gastos.

A esta partida se llevan gastos e ingresos excepcionales de cuantía significativa, porque las de escaso valor se registran en otros ingresos y gastos de explotación.

12.2- Ingresos

- Importe de la cifra de negocios (desglose en apartado 19 Información segmentada).
- Desglose de la partida 2 de Variación de existencias de productos terminados, expresado en euros:

Concepto	Año 2021	Año 2020
Trasposos de inmovilizado a existencias	8.075.400,69	0,00
Variación de existencias de productos terminados (coste de venta Ptos.Term)	-10.554,52	-10.554,52
Variación Existencias Ptos. Terminados	8.064.846,17	-10.554,52

Este importe corresponde en 2021 a: -10.554,52 € por el coste de venta de una plaza de garaje y 8.075.400,69 € a trasposos de inmovilizados a existencias (en concreto la promoción de arrendamiento con opción de compra de 96 viviendas, garajes y 3 locales de Torrero AC-34) En 2020 es la venta de una plaza de garaje por coste de venta -10.554,52 €.

- Desglose de la partida 4 de Ingresos, expresado en euros:

Concepto	Año 2021	Año 2020
Activación de costes indirectos	341.983,15	2.776,72
TOTAL Activación coste indirectos	341.983,15	2.776,72

La activación de costes indirectos corresponde a obras en curso para alquiler.

- Otros ingresos de explotación, desglose expresado en euros:

6.- Otros ingresos de explotación	Año 2021	Año 2020
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (*)	4.241.791,30	3.453.063,72
Subvenciones a la explotación (nota 15.2)	1.196.492,00	1.371.100,00
TOTAL Otros Ingresos	5.438.283,30	4.824.163,72

(*) Los ingresos accesorios se refieren principalmente a partidas recibidas del Ayuntamiento para financiar encargos diversos, servicios facturados a contratistas, a adjudicatarios, a comunidades, a inquilinos, indemnizaciones de seguros, del juzgado, fianzas y/o avales no devueltas, etc..

- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero a resultados:

10.- Imputación de Subvenciones a resultados	Importe (euros)
Año 2020	1.777.446,00
Año 2021	1.972.307,18

Corresponden estas cifras a la imputación a resultados del ejercicio, de las subvenciones de capital del patrimonio neto a distribuir en varios ejercicios, en función del procedimiento establecido en la legislación contable y mercantil aplicables.

13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

13.1 Detalle de provisiones reconocidas en Balance:

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 1-1-21	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-21
<u>Pasivos financieros no corrientes</u>				
I. Provisiones a l/plazo	81.990,83	0,00	0,00	81.990,83
4. Otras Provisiones para responsabilidades	81.990,83	0,00	0,00	81.990,83
Total Pasivos financieros no corrientes	81.990,83		0,00	81.990,83
<u>Pasivos financieros corrientes</u>				
II. Provisiones a c/p	116.141,67	0,00	-116.141,67	0,00
1.- Provisiones por terminación de obras	116.141,67	0,00	-116.141,67	0,00
Total Pasivos financieros corrientes	116.141,67	0,00	-116.141,67	0,00
Total provisiones en Pasivos del Balance	198.132,50	0,00	-116.141,67	81.990,83

En 2021: Se aplican provisiones por 116.141,67 euros por sentencias firmes y gastos relativos a pleitos que fueron provisionados.

En total se acumulan provisiones en el pasivo no corriente del balance por 81.990,83 a largo plazo.

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 1-1-20	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-20
<u>Pasivos financieros no corrientes</u>				
I. Provisiones a l/plazo	0,00	81.990,83	0,00	81.990,83
4. Otras Provisiones para responsabilidades	0,00	81.990,83	0,00	81.990,83
Total Pasivos financieros no corrientes	0,00		0,00	81.990,83
<u>Pasivos financieros corrientes</u>				
II. Provisiones a c/p	126.903,00	0,00	-10.761,33	116.141,67
1.- Provisiones por terminación de obras	126.903,00	0,00	-10.761,33	116.141,67
Total Pasivos financieros corrientes	126.903,00	0,00	-10.761,33	116.141,67
Total provisiones en Pasivos del Balance	126.903,00	81.990,83	-10.761,33	198.132,50

En 2020: Se aplican 10.761,33 euros por sentencias firmes y gastos relativos a pleitos que fueron provisionados y se dan de alta 81.990,83 euros a largo plazo para riesgos de responsabilidades futuras.

En total se acumulan provisiones a corto plazo en el pasivo corriente del balance por 116.141,67 euros y 81.990,83 a largo plazo.

13.2 Otra información:

Al cierre del presente ejercicio y el anterior no hay avales bancarios.

14.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.

La Sociedad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material, destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente; así mismo, la sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales.

Zaragoza Vivienda elaboró el Plan Estratégico 2017-2020 en el cual se integró el Plan de Acción Medioambiental, que si bien, su vigencia ha expirado, los objetivos y políticas que en él se reflejan, siguen completamente vigentes, al igual que sus cinco líneas de actuación: sede social, patrimonio edificado, proyectos de nuevas construcciones y rehabilitaciones, obras en construcción y educación y difusión ambiental.

Dicha iniciativa tiene varios ejes principales:

- Redacción de proyectos de edificación de vivienda nueva bajo el estándar Passivhaus.
- Redacción de proyectos de rehabilitación de patrimonio edificado con criterios de máxima eficiencia.
- Mejora en la optimización de recursos materiales y energéticos, especialmente en lo que concierne al consumo de energía en las sedes de la empresa.

En este momento se está trabajando en la consecución de esos objetivos, especialmente en los dos primeros, dado que la Sociedad está inmersa en distintos programas de ayudas a la rehabilitación y obra nueva.

En el caso de los proyectos de nueva planta, diversas parcelas seleccionadas se han estudiado para ofertarlas en régimen de derechos de superficie para que sean ejecutadas por inversores privados con las ayudas de la línea 6 del programa Next Generation. En la medida de lo posible, estas viviendas se construirán bajo los estándares Passivhaus Classic, Plus o Premium.

Para los proyectos de rehabilitación, estos se adecúan al CTE eligiendo las soluciones con materiales más sostenibles, que entren dentro de unos costes adecuados a la intervención. Esto ha permitido a Zaragoza Vivienda acceder a diversas subvenciones del programa PREE para 4 de nuestros edificios, 3 de ellos en ARRU del Casco histórico y uno más en Actur, obteniendo financiación parcial para todos ellos al cumplir con las condiciones de eficiencia exigidas.

En cuanto a las encomiendas municipales, cabe destacar la ejecución del edificio de nueva planta “Casa Vecinal de Arcosur”, encargado por el Ayuntamiento de Zaragoza, para usos múltiples, que se certificó como “Edificio Passivehaus Classic”.

Así pues, Zaragoza Vivienda, siguiendo la normativa en vigor, los protocolos exigidos por el Horizonte 2021-2027, y tomando conciencia de las nuevas necesidades sociales, arquitectónicas y energéticas que demandan los ciudadanos, ha decidido apostar por este estándar cumpliendo así de forma holgada, con la Directiva 2010/31/UE, que exige que desde el 31 de diciembre de 2018, todos los edificios promovidos por administraciones públicas, deberán ser Edificios de Energía Casi Nula (EECN). El estándar Passivhaus es incluso más exigente.

Además, también se está trabajando en un programa de subvenciones a la rehabilitación privada, destinado a mejorar la eficiencia energética de las comunidades de vecinos de Zaragoza, que cumplan con unos estándares mínimos de eficiencia como resultado de buenas prácticas en rehabilitación. Dicho programa ha sido complementado y aumentado por la línea 1 del “Next Generation”, que permitirá acceder a la posibilidad de renovar el parque inmobiliario de la ciudad con mejores herramientas, de forma más eficiente y con más recursos.

15.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.

15.1- Subvenciones de capital

Son aportaciones de fondos o de bienes realizados por las Administraciones Estatal, Autonómica o Local y destinadas a financiar o construir tanto activos fijos de la sociedad como bienes incluidos en existencias cuyo destino final será su venta. Su repercusión a resultados se realiza en proporción a la depreciación sufrida por los bienes a los que van destinados. En el caso de bienes no depreciables, como puedan ser los solares, su repercusión a resultados se realiza en el momento de su venta o baja en inventario. En el caso de subvenciones que financian a existencias, se imputan a resultados al vender éstas. Por su origen podemos distinguir las siguientes subvenciones de capital recibidas:

Cuadros de movimientos de 2021:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>efecto impositivo cta.</i> <i>479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
VARIOS	115.235.937,99	52.845.822,12	-183.320,10	62.206.795,77
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	348.102,47	-1.228,32	396.603,37

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE LA D.G.A.

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
TOTALES	8.106.676,25	5.186.188,47	-9.281,69	2.911.206,09

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
	2.144.063,38	786.789,65	-3.675,31	1.353.598,43

- Total de saldos subvenciones de capital en 2021

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
126.232.611,78	59.166.902,71	-197.505,42	66.868.203,65

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2021:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
15.458.347,91	11.399.909,61	-12.226,48	4.046.211,82

Cuadros de movimientos de 2020:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VARIOS	107.839.423,52	51.299.884,05	-168.693,67	56.370.845,79
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	338.156,69	-1.253,18	406.524,29

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE LA D.G.A.

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.106.676,25	4.833.458,38	-10.592,97	3.262.624,90

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
	2.144.063,38	723.095,42	-3.834,54	1.417.133,41

- Total de saldos subvenciones de capital en 2020:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
118.836.097,31	57.194.594,55	-184.374,36	61.457.128,40

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2020:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
15.458.347,91	11.386.724,74	-12.259,44	4.059.363,73

Las subvenciones de capital relativas a inversiones inmobiliarias corresponden en su totalidad a inmuebles alquilados o para alquilar. Ver nota 6 de la memoria sobre subvenciones de capital relativas a inversiones inmobiliarias, nota 5 relativa a inmovilizado material y nota 7 relativa a inmovilizado intangible.

La sociedad cumple con todas las condiciones asociadas a la concesión de las subvenciones recibidas.

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2021

	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	BAJAS	SDO.FINAL
Subv. De Capital	51.944.642,51	5.163.048,16	0,00	1.841.519,13	55.266.171,54
Cesión solares	9.512.485,89	2.214.974,03	0,00	125.427,81	11.602.032,11
TOTAL	61.457.128,40	7.378.022,19	0,00	1.966.946,94	66.868.203,65

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2020

	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	BAJAS	SDO.FINAL
Subv. De Capital	54.779.398,33	1.935.585,53	-2.992.500,00	1.777.841,35	51.944.642,51
Cesión solares	9.512.485,89	0,00	0,00	0,00	9.512.485,89
TOTAL	64.291.884,22	1.935.585,53	-2.992.500,00	1.777.841,35	61.457.128,40

Los traspasos por importe de 2.992.500 euros, corresponden a un acuerdo del Gobierno de Zaragoza que determina el cambio de destino de unas partidas para ampliar la partida de ayudas a la rehabilitación de 2020 que figuran registradas en ingresos anticipados.

* Las bajas aparecen netas de efecto impositivo.

15.2- Subvenciones a la explotación

Aportaciones de fondos o de bienes realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Gobierno de Aragón, I.A.S.S., M.O.P.T.A. destinados a compensar déficit de explotación o asegurar a la empresa una rentabilidad mínima o bien a financiar los gastos de determinados encargos que hace a la Sociedad. Con frecuencia tienen por fin permitir que la empresa ofrezca sus productos o servicios a precios reducidos.

La sociedad cumple con todas las condiciones asociadas a la concesión de las subvenciones recibidas.

- La cuantía de subvenciones a la explotación recibidas en el ejercicio 2021 y 2020 han sido las siguientes:

6.b) Subvenciones de explotación	Año 2021	Año 2020
Subv. Ayuntamiento para gastos y encargos	1.196.492,00	1.371.100,00
Total Subvenciones de explotación	1.196.492,00	1.371.100,00

En Ingreso Financieros:

13.c) Subsidiación de intereses	Año 2021	Año 2020
Subvención MOPTA intereses préstamos bancarios	580.848,09	653.966,27

16.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Posteriormente al cierre del ejercicio no se ha producido hecho alguno digno de reseñar que altere la imagen fiel del patrimonio, resultados o de las cuentas anuales.

17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

17.1 Operaciones vinculadas con el Socio único (Ayuntamiento de Zaragoza).

Todas las operaciones y transacciones que tienen lugar con el Ayuntamiento de Zaragoza son valoradas a valor razonable. Así por ejemplo, por los inmuebles en alquiler factura a la Sociedad los recibos de agua y basuras al mismo precio que a cualquier ciudadano del municipio de Zaragoza.

Los locales que Zaragoza Vivienda alquila al Ayuntamiento lo hace por su valor de mercado.

- El Consejo de Administración de la Sociedad aprueba anualmente el Estado de Gastos e Ingresos del ejercicio y lo eleva al Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza para su unión al Presupuesto General Municipal.

Ejercicio 2021:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 4 de marzo de 2021 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2021 por un importe de 26.719.568 €.

- **La aportación presupuestaria** que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, su Socio único, realiza a la Sociedad a través **de subvenciones** (ingresos NO de MERCADO), es la siguiente:

- Subvenciones Corrientes: 5.378.343 euros

- Subvenciones de Capital: 2.469.570 euros

TOTAL SUBVENCIONES: 7.847.913 euros

- **Servicios facturados al Ayuntamiento de Zaragoza** (Ingresos de MERCADO): **997.470 euros**

- **Aportaciones a particulares a través de Zaragoza Vivienda como ayudas destinadas a actuaciones para el fomento de la rehabilitación privada** (Transferencias por Intermediación, no computa como ingresos)

TOTAL Ayudas para el fomento de la rehabilitación privada: 7.100.000 euros

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 75.15 % de la aportación total 2021, que asciende a 11.968.418 €. El importe restante de 3.894.570 € figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación, dentro del epígrafe "otros créditos con Administración Públicas" el cual se cobra entre enero y febrero de 2022 y 62.395,12 € en clientes por prestaciones de servicios del mismo apartado cobrado en enero de 2022 en su totalidad.

Dentro de la partida de "Proveedores" del epígrafe "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance se incluyen 2.709,98 euros de saldo a 31.12.2021 con el Ayuntamiento de Zaragoza por facturas de agua cuyo vencimiento es en enero de 2022.

Ejercicio 2020:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 30 de enero de 2021 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2020 por un importe de 21.916.924 €.

- **La aportación presupuestaria** que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, su Socio único, realiza a la Sociedad a través **de subvenciones** (ingresos NO de MERCADO), es la siguiente:

- Subvenciones Corrientes: 5.477.951 euros

- Subvenciones de Capital: 1.000.000 euros (inicialmente era 1,2M euros).

TOTAL SUBVENCIONES: 6.477.951 euros

- **Servicios facturados al Ayuntamiento** (Ingresos de MERCADO): **801.078 euros**

- **Aportaciones a particulares a través de Zaragoza Vivienda como ayudas destinadas a actuaciones para el fomento de la rehabilitación privada** (Transferencias por Intermediación, no computa como ingresos)

TOTAL Ayudas para el fomento de la rehabilitación privada: 3.800.000 euros. (inicialmente eran 4,8M euros pero se redujeron con una modificación crédito)

Durante el año 2020 se realizaron dos modificaciones de crédito que minoraron el importe a cobrar por Zaragoza Vivienda en 1.200.000€, quedando la aportación municipal reducida a 11.079.029 €.

- VIV 1521 74300 A Zaragoza Vivienda: Plan Vivienda Plu 2020-29 por 1.000.000 €
- PJA 1711 74300 A Zaragoza Vivienda: Obras Parque Torre Ramona 1ª fase por 200.000 €

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 81.8 % de la aportación total 2020, que asciende a 9.064.161,75 €. El importe restante de 2.000.000 € figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación, dentro del

epígrafe “otros créditos con Administración Públicas” el cual se cobra entre enero y febrero de 2021 y 14.867,25 € en clientes por prestaciones de servicios del mismo apartado.

Asimismo, existe un saldo pendiente al cierre del ejercicio 2020 con el Ayuntamiento de Zaragoza euros en el epígrafe “clientes por ventas y prestaciones de servicios”, que asciende a 40.478,40 por los servicios prestados durante el ejercicio a dicho ente público. Y dentro de la partida de “Proveedores ” del epígrafe “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo del Balance se incluyen 5.511,19 euros de saldo a 31.12.2020 con el Ayuntamiento de Zaragoza por facturas de agua cuyo vencimiento es en 2021.

(Según la D.G.T. en su contestación CVO71-11 a consulta formulada en 2011 por esta Sociedad, no resultan de aplicación las obligaciones de documentación previstas en el art.16.2 del TRLIS y el RIS arts. 18 y ss., en lo que respecta a las transferencias realizadas por el accionista único a la Sociedad, ya que son aportaciones a los fondos propios de la Sociedad y se valoran conforme al art. 15.2 del TRLIS).

17.2 Regla del 50% según Sistema Europeo de Contabilidad (SEC) 2010.

Regulación aplicable:

Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea.

Manual de Eurostat sobre el déficit y deuda públicos (edición 2019).

Criterios utilizados:

La Oficina Nacional de Contabilidad (IGAE) en la clasificación institucional de Zaragoza Vivienda, S.L. de acuerdo al Sistema Europeo de Cuentas (SEC2010), para realizar el cómputo de la ratio de mercado/no de mercado para la sociedad Zaragoza Vivienda, S.L., lo hace de acuerdo a los párrafos 20.29 a 20.31 del Manual de Eurostat sobre déficit y endeudamiento públicos) del SEC2010.

CÓMPUTO REGLA DEL 50% PARA LA SECTORIZACIÓN DE ZARAGOZA VIVIENDA

	Año 2021	Año 2020
Importe neto de cifra de negocios	9.232.936,55	7.791.524,93
Ayudas al alquiler financiadas por el Ayto. Zaragoza	-1.694.536,57	-1.854.213,13
Pérdidas deterioro créditos comerciales	140.424,66	-329.070,57
Variación existencias prod. Terminados y en curso (sin traspasos)	-10.554,52	-10.554,52
Otros ingresos de explotación de privados	15.818,94	11.848,33
TOTAL INGRESOS AJUSTADOS	7.684.089,06	5.609.535,04
Aprovisionamientos, salvo d) deterioros existencias (sin traspasos)	-1.000.278,69	-2.814,44
Gastos de personal	-4.482.447,81	-4.538.109,01
Otros gastos de explotación, salvo c) deterioro ctos. Comerciales	-4.706.901,07	-6.254.739,77
Amortización del inmovilizado	-2.949.958,60	-2.815.690,24
Gastos financieros netos (14 – 13.b))	-152.656,12	-204.600,73
Trabajos realizados para el activo 4.-	341.983,15	2.776,72
TOTAL COSTES DE PRODUCCIÓN	-12.950.259,14	-13.813.177,47

RATIO MERCADO / NO DE MERCADO=

59%	41%
------------	------------

No se computan ni deterioros de existencias o inmovilizado, ni traspasos entre inmovilizado y existencias, ni partidas de gastos o ingresos extraordinarios, ni subvenciones de explotación.

17.3 Retribución al Consejo de Administración y a la alta dirección.

Durante el presente ejercicio y el anterior no se han abonado dietas ni a los miembros del Consejo de Administración, ni a la alta dirección.

No se han concedido ni anticipos ni créditos a los miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración.

La composición por sexos de los miembros del Consejo al cierre de 2021 es 6 mujeres y 5 hombres.

La composición por sexos de los miembros del Consejo al cierre de 2020 es 7 mujeres y 4 hombres.

17.4 Información relativa a los arts. 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital (aprobada por R.D.L. 1/2010).

Para dar cumplimiento a lo establecido en el art 229 y 231 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad así como las personas vinculadas a los mismos a que se refiere el artículo 231 LSC, no mantienen participaciones directas ni indirectas, ni ejercen ningún cargo o función, en sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al de la sociedad municipal.

Tampoco hay situación de conflicto, directo o indirecto, de los consejeros con los intereses de la Sociedad.

18.- OTRA INFORMACIÓN.

18.1- Número medio de personal asalariado en el año 2021 y 2020 y al cierre.

Número medio de empleadas/os durante el año 2021

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	2	1	3	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	4	5	9	12	12	24
Personal administración	4	1	5	25	11	36
Oficios y otros	1	3	4	0	0	0
	12	10	22	41	23	64

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2021: 86 personas (64-mujeres / 22-hombres).
Minusválidos >=33%: 4 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2021

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	1	1	2	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	4	6	10	12	12	24
Personal administración	4	1	5	26	10	36
Oficios y otros	1	3	4	0	0	0
	11	11	22	42	22	64

Número medio de empleadas/os durante el año 2020

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	2	0	2	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	6	5	11	13	12	25
Personal administración	2	2	4	24	12	36
Oficios y otros	1	3	4	0	1	1
	12	10	22	41	25	66

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2020: 88 personas (66-mujeres / 22-hombres).
 Minusválidos >=33%: 4 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2020

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	2	0	2	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	6	5	11	13	13	26
Personal administración	2	2	4	25	12	37
Oficios y otros	1	3	4	0	2	2
	12	10	22	42	27	69

18.2- Honorarios de auditores

En cumplimiento a lo establecido en la Disposición Adicional 14ª de la Ley 44/2002, de 29 de noviembre de Medidas para la Reforma del Sistema Financiero se informa que el total de los honorarios devengados por los trabajos de la auditoría de las cuentas del ejercicio 2021 y 2020 es de 14.000 euros (I.V.A no incluido).

18.3- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.»

A efectos de lo establecido en la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y de conformidad con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se han efectuado los correspondientes cálculos.

	Año 2021	Año 2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	20,21	22,27
Ratio de operaciones pagadas	21,05	23,84
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,80	0,80
	importe	importe
Total pagos realizados	8.712.743,10	6.544.106,78
Total pagos pendientes al cierre	377.640,08	184.925,94

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

Con el objetivo de adaptar el cálculo del periodo medio de pago a proveedores (PMP) a lo establecido en la Directiva 2011/7/UE, de 16 de febrero de 2011, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se ha modificado recientemente el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio. La modificación es realizada por el Real Decreto 1040/2017, de 22 de diciembre, y en su artículo 5 incluye una nueva metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas, según el cual, en general, el plazo de pago comienza a contarse desde la aprobación de las facturas recibidas.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2021 y 2020 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días contados desde la conformidad de la factura, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

18.4- Información sobre volumen de actividad confiada al medio propio del Ayuntamiento.

En relación al artículo 32.2 b) LCSP, el 99,6% de las actividades de la empresa Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Zaragoza ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales. El ejercicio anterior fue el 99,5%.

18.5- Impacto de la COVID-19 en la Sociedad.

La actuación durante la crisis del COVID-19 durante el ejercicio 2021 se ha centrado en dos grandes prioridades:

- Garantizar la seguridad sanitaria.
- Asegurar la continuidad de las operaciones.

Desde el punto de vista de la gestión de la crisis provocada por la pandemia, pese al impacto de la misma y las restricciones a la movilidad impuestas, se ha mantenido la continuidad de las operaciones, cumpliendo siempre con lo establecido en la normativa vigente en cada momento, movilizándose recursos y adoptando medidas para asegurar la continuidad de la actividad.

Durante el último trimestre del ejercicio se produjo una mejora progresiva en la situación de la pandemia del COVID-19, gracias a los avances en el proceso de vacunación. Esto permitió mantener un moderado optimismo sobre la evolución de la situación de la pandemia, observándose poco a poco estar más cercanos a la normalidad, aunque el surgimiento de nuevas olas de contagio y la aparición de nuevas variantes podrían limitar el regreso a una total normalización de la actividad económica.

19.- INFORMACIÓN SEGMENTADA.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad se distribuye en el año 2021 y 2020 de la forma siguiente:

	Año 2021	Año 2020	% variación
Ingresos por ventas inmuebles	1.413.100,30	14.000,00	9993,57 %
Ingresos por arrendamientos inmuebles	5.662.929,76	5.529.815,71	2,41 %
Ingresos por servicios diversos	2.156.906,49	2.247.709,22	-4,04 %
Total cifra neta de negocios	9.232.936,55	7.791.524,93	18,50 %

En 2021 se han vendido: 1 local, 1 plaza de garaje y 9 viviendas y en 2020 se ha vendido una plaza de garaje. Todos ellos en Zaragoza capital.

Respecto al mercado geográfico de destino de los bienes y servicios, el 100% del total de los ingresos corresponden a España y más concretamente al municipio de Zaragoza capital, en consecuencia no se presenta información segmentada.

20.- DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO.

No se han producido durante este ejercicio ni el anterior ingresos, ni gastos, ni correcciones valorativas, ni subvenciones relacionadas con la emisión de gases efecto invernadero.



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021

Índice



Informe de Gestión del ejercicio 2021.....págs. 77 a 94

- 1.- Evolución de los negocios y situación de la sociedad.
- 2.- Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio.
- 3.- Evolución previsible de la sociedad.
- 4.- Actividades en I+D
- 5.- Operaciones con participaciones propias.
- 6.- Uso de instrumentos financieros y exposición a riesgos financieros.

1.- EXPOSICIÓN FIEL DE LA EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y LA SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

La actividad llevada a cabo por Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2021 se ha basado en el desarrollo de los siguientes programas de actuación:

A) ACTIVIDAD ARRENDADORA.-

Dentro de esta actividad se incluye el alquiler de vivienda social configurada por un parque de alrededor de 1.800 viviendas; el alquiler de 96 viviendas con opción a compra; el alquiler de locales, plazas de aparcamiento y trasteros; el arrendamiento de 422 cedidas dentro del programa de captación de vivienda vacía; 38 del programa de "Alquila Zaragoza" y el arrendamiento de 31 viviendas cedidas por entidades financieras con destino al alquiler social.

La actividad arrendadora ha producido unos ingresos de 5.662.930€, cifra que supera en más de un 2.4% a la del año anterior que ascendió a 5.529.815€, principalmente debido al incremento del IPC.

B) VENTA DE INMUEBLES.-

En el ejercicio 2021 se han realizado la venta de una plaza de garaje, por 14.500 euros, de 9 viviendas en alquiler con opción de compra en Torrero por 1.207.020 € y 1 local en calle Lazarillo de Tormes 191.580 €.

En el ejercicio 2020 se produjo la venta de un inmueble (plaza garaje), por 14.000 euros.

C) PRESTACIÓN DE SERVICIOS.-

Actividades realizadas durante el ejercicio:

- Gestión administrativa de los inmuebles propiedad de Cerro Murillo, S.A. cuya gestión está contratada a Zaragoza Vivienda. Esta actividad ha generado unos ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 24.000,00 €
- Gastos repercutidos de mantenimiento de inmuebles a la Sociedad Cerro Murillo, S.A. por 4.414,60 €.
- Gestión del programa "Alegra tu Vivienda" por el que se cobra a los cedentes de vivienda la repercusión de gastos de mantenimiento de sus viviendas 19.081 €.
- Comisión gestión a propietarios programa ALZA por 1.115 €.
- Gestión de viviendas cedidas por entidades financieras para su destino a alquiler social. Esta actividad ha generado unos ingresos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 5.611 €.
- Gastos repercutidos a arrendatarios de viviendas por la gestión de los gastos y suministros de las comunidades. Esta actividad ha generado unos ingresos de 1.201.660 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Encargos realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, en base a su condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza, para cuya ejecución se ha establecido una remuneración económica de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 apartado 2 a) de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los encargos para cuya ejecución se ha establecido remuneración han sido:

1. Ayudas al alquiler en viviendas municipales.
2. Programa de movilización y captación de vivienda vacía
3. Gestión de convocatorias de ayudas a la rehabilitación.
4. Memoria cartográfica ERRP

Esta actividad ha generado unos ingresos de 817.279 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

D) ENCARGOS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.-

Esta actividad no tiene repercusión en la cuenta de resultados por ser partidas finalistas que el Ayuntamiento de Zaragoza transfiere a Zaragoza Vivienda para la ejecución de distintos programas:

- Vivienda pública y programas sociales.
- Programas de captación y movilización de vivienda vacía.
- Centro de dinamización social margen izquierda.
- Centro Comunitario Oliver.
- Promoción viviendas sociales en alquiler.
- Fomento a la rehabilitación privada.
- Alojamientos con servicios comunes edificio María Aragón-Las Fuentes.

- El cómputo de todas las actividades detalladas anteriormente, ha generado unos beneficios brutos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2.725.349 € antes de impuestos, como consecuencia de un beneficio de 2.289.176 € en resultados de explotación más unos resultados financieros positivos de 436.173 euros.

Referencias del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2021 en cuanto a ratios de liquidez, capitalización endeudamiento y garantía muestran los siguientes datos:

1. **Liquidez** que muestra la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto y medio plazo. Con este ratio se observa que el circulante es 1,49 veces el exigible a corto. Respecto a la liquidez de tesorería, también conocido como test de acidez, que compara el disponible más el realizable con el exigible a corto, nos muestra una ratio de 0,84, lo que podríamos considerar como correcto, ya que siempre debería **estar en torno a 1**.
2. **Capitalización**, que muestra la proporción de fondos propios respecto a las deudas de la empresa. Podemos comprobar, respecto a este dato que, el patrimonio neto es el 76% respecto al pasivo total, es decir, solamente el 24% del activo está financiado por terceros y, de esta financiación, solamente el 19% corresponde a financiación a corto plazo.

3. **Endeudamiento**, volumen de deuda a largo y corto plazo en relación con el neto patrimonial. Este dato nos muestra una ratio de 31,3%, lo que indica que la empresa dispone de un amplio margen de endeudamiento.
4. **Garantía**, confianza patrimonial que la empresa ofrece a sus acreedores, se mide con la relación entre activo real y total del pasivo exigible, ofrece una ratio de 4,17, dato que podemos calificar de positivo. Lo admisible sería una ratio no menor de 1,5.

	2021	2020
Liquidez	1,49	1,31
Liquidez a c/p	0,84	0,78
Capitalización	76,14 %	77,55 %
Endeudamiento s/Neto Patrim.	31,34 %	28,95 %
Endeudamiento a C/PZO	19,05 %	17,15 %
Endeudamiento sobre Pasivo	23,86 %	22,45 %
Garantía	4,17	4,44

Las principales magnitudes económicas de Zaragoza Vivienda y su evolución en el ejercicio son:

	Año 2021	Año 2020	%
Importe neto cifra de negocios	9.232.936,55	7.791.524,93	18,50 %
Resultado Ordinario explotación	2.289.176,46	267.110,06	757,02 %
Resultado Financiero	436.173,09	449.365,54	-2,94 %
Resultado final del ejercicio	2.725.391,99	714.925,35	281,21 %
Fondos Propios	51.995.736,25	49.270.344,26	5,53 %
Patrimonio Neto	118.863.939,90	110.727.472,66	7,35 %
Activo neto total	156.112.182,02	142.778.095,76	9,34 %
Endeudamiento con bancos	9.440.295,87	9.561.187,57	-1,26 %

A pesar de haber sido sectorizada como entidad dependiente de las Administraciones Públicas por la Intervención General de la Administración de Estado (IGAE), Zaragoza Vivienda cumple en 2021 los requisitos de sectorización como empresa de mercado al superar sus ingresos por ventas y prestación de servicios el 50% de los gastos de explotación, llegando en el ejercicio 2021 a una cobertura del 59%. La previsión es de seguir cumpliendo en el ejercicio 2022, por lo tanto es de esperar que en 2023 transcurridos dos años desde la sectorización como entidad dependiente de la Administración Pública se vuelva a estar sectorizados como empresa de mercado.

En cuanto a Estabilidad Presupuestaria, Zaragoza Vivienda cumple los requisitos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera como consecuencia de cumplir con lo establecido en su artículo 3 punto 3º en el que se indica que las sociedades mercantiles cumplirán con la estabilidad presupuestaria si se encuentran en posición de equilibrio financiero, es decir, si su fondo de maniobra es superior a cero. En nuestro caso dicho Fondo asciende a 14,6 Millones de euros en 2021 y a 7,6 millones en 2020.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 ha sido de 21 días, esto es inferior al máximo de 30 días establecido en la normativa de morosidad.

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde la fecha de cierre del ejercicio, no se han producido acontecimientos reseñables que puedan afectar al desarrollo de actividades de la Sociedad ni a su estructura financiera ni patrimonial.

En relación a la situación provocada por el COVID-19, la dirección de Zaragoza Vivienda ha realizado una evaluación de las posibles consecuencias que esta situación pueda tener para la empresa, llegando a la conclusión que los efectos financieros y patrimoniales que puedan derivarse no van a repercutir significativamente ni sobre su posición financiera ni sobre su patrimonio ni sobre su continuidad. El posible incremento de gastos derivados de la compra de equipos de protección, están cubiertos con una dotación de fondos destinada a estos fines que se produjo en el ejercicio 2020 y de la que todavía existe remanente para el ejercicio 2022.

Por otra parte, en el próximo ejercicio se van a ver realizados proyectos que han estado desarrollándose en 2021 como la finalización y puesta en servicio del edificio de 80 alojamientos con servicios comunes en la calle Fray Luis Urbano en el barrio de Las Fuentes. También se van a iniciar las obras de rehabilitación de los edificios del antiguo cuartel de Pontoneros en la calle Madre Rafolls destinados a albergar una residencia de estudiantes con servicios abiertos al barrio. Se van a iniciar las obras de rehabilitación energética de 160 viviendas en la calle Emmeline de Pankhurst con financiación de fondos PREE y de 20 viviendas dentro del Casco Histórico en las calles Armas, Cerezo y Zamoray que, además, van a servir para alojar a 20 familias en las viviendas resultantes de la rehabilitación.

Además, se va a producir la cesión de 36 viviendas en el barrio de La Jota por el Ayuntamiento de Zaragoza para destinarlas a vivienda social, con lo cual, se va a incrementar el parque de viviendas municipales en 136 unidades.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

La sectorización de Zaragoza Vivienda como entidad dependiente de la Administración Pública marcada por la Intervención General de la Administración del Estado en el mes de junio de 2021 es posible que impida la ejecución de la planificación de inversiones que existía para los próximos años que, fundamentalmente, consistía en la rehabilitación energética de 851 viviendas del parque de Zaragoza Vivienda, más la construcción de 199 nuevas viviendas destinadas al alquiler, más la adjudicación de suelo en derecho de superficie en colaboración público-privada para la construcción de otras 320 viviendas destinadas, principalmente, para jóvenes. Estos proyectos estaban financiados por el Banco Europeo de Inversiones con 40 millones de euros, pero la nueva situación de sectorización que obliga a computar la deuda de Zaragoza Vivienda con la del Ayuntamiento de Zaragoza, va impedir que la Entidad Local autorice la firma del préstamo porque esto supondría superar el límite de endeudamiento del Ayuntamiento de Zaragoza.

No obstante, si los proyectos indicados en el párrafo anterior no se llegan a realizar, ya se está trabajando en un plan B por el que la construcción de viviendas pasaría a desarrollarse en su totalidad a través de colaboración público-privada a través de la cesión de suelo en derecho de superficie para la construcción de 569 vivienda destinadas, principalmente, para jóvenes.

Respecto al proyecto de promoción en colaboración público-privada de las 569 viviendas, Zaragoza Vivienda ha presentado en febrero de 2022, dentro del periodo de consultas previas del Gobierno de Aragón, y correspondiente al programa 6 de ayuda a la construcción de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiación con cargo a los Fondos Next Generation por importe de 20,8 millones de euros que financien parte de este proyecto.

En cuanto a la rehabilitación energética del parque de viviendas de Zaragoza Vivienda, como ya se ha comentado en el apartado 2 del Informe, ya se han adjudicado las obras de rehabilitación para 160 viviendas en el ACTUR financiadas con fondos europeos PREE. De la misma manera, Zaragoza Vivienda va a presentar a la nueva convocatoria de fondos europeos PREE, el proyecto de rehabilitación energética de otras 128 viviendas también en el ACTUR. Por otra parte, se está a la espera de las convocatorias de ayudas del Programa 3 de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia desde el que se podrían acometer la rehabilitación energética, por lo menos de otras 192 viviendas en la calle Margarita Xirgú.

En relación al fomento de la rehabilitación privada, el Ayuntamiento de Zaragoza, a través de Zaragoza Vivienda, ha presentado en el mes de febrero de 2022, dentro del periodo de consultas previas del Gobierno de Aragón, los proyectos de rehabilitación del Programa 1 de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio dentro de los Fondos Next Generation del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Los proyectos presentados se ubican en los conjuntos urbanos de interés de Balsas del Ebro Viejo en el Rabal, Vizconde Escoriaza y Andréa Casamayor en Las Fuentes, Alférez Rojas en Las Delicias y Aloy Sala en el Casco Histórico. Se han solicitado 92,8 millones de estos fondos de la Unión Europea para financiar la rehabilitación de 3.542 viviendas.

Por otra parte, se va a continuar con los programas de captación de vivienda vacía de particulares, tanto en el programa Alegra tu Vivienda, destinado a alquiler social, como el programa Alquila Zaragoza, destinado a vivienda de precio asequible. Con estos programas se espera superar el número de 1.000 viviendas cedidas en los próximos años.

Todos estos proyectos, más algún otro de menor calado, presentan un futuro de enorme actividad que va a permitir a Zaragoza Vivienda seguir cumpliendo con su objeto social facilitando vivienda a sectores más vulnerables y promover y fomentar la rehabilitación y regeneración de barrios en la ciudad de Zaragoza.

4.- ACTIVIDADES EN MATERIA DE I + D + I

ACCIONES DE LA CÁTEDRA ZARAGOZA VIVIENDA EN 2021

Al amparo del Convenio firmado con la Universidad de Zaragoza, la Cátedra lleva a cabo cada año numerosas actividades relacionadas con vivienda, alojamiento, en colaboración con Zaragoza Vivienda:

INVESTIGACIÓN

La Cátedra Zaragoza vivienda promueve anualmente la investigación en el ámbito de la Vivienda y la Rehabilitación mediante:

Ayudas de investigación.

- El pasado 7 de octubre de 2021, la Comisión Mixta de la Cátedra resolvió conceder las siguientes ayudas de investigación correspondientes a la Convocatoria de 2020:
 - a) Proyecto: «Fachadas activas para la descarbonización de edificios urbanos mediante la integración de paneles híbridos y bomba de calor»

- b) Proyecto: «Valoración del impacto ambiental y energético de los planes públicos municipales de rehabilitación energética en Zaragoza»
- c) Proyecto: «Propuesta piloto de plataforma IoT (Internet of Things) basada en Smart Readiness Indicators (SRI) para monitorización digital de edificios como solución coste-efectiva de software y hardware libre y ultra-bajo consumo »
- Convocatoria 2021. Como en años anteriores, queda abierto desde el 31 de diciembre de 2021 al 31 de enero de 2022, el plazo de presentación de solicitudes a las Ayudas de investigación Cátedra Zaragoza Vivienda en el ámbito de la Vivienda y la Rehabilitación para la realización de dos proyectos de investigación.

Premios de investigación

- En diciembre de 2021, la Cátedra resolvió la 8ª Convocatoria de premios de investigación en el ámbito de la vivienda y la rehabilitación correspondiente a la convocatoria de 2020 y concedió los siguientes premios:
 - a) Trabajo Fin de Estudios: Vivienda, envejecimiento y discapacidad en Aragón. Innovación en torno a la inclusión”.

Por otra parte, en la modalidad de Publicaciones académicas disponibles en acceso abierto, no hubo candidaturas, por lo que quedó desierto el premio en esta modalidad.

Por último, en la modalidad **Otros trabajos de investigación sobre la ciudad de Zaragoza o de aplicación a la misma**, tampoco hubo candidaturas, por lo que el premio queda en esta modalidad desierto.

Apoyo institucional a la solicitud de proyectos de investigación

La Cátedra presta apoyo institucional a las solicitudes de proyectos de investigación que pudieran plantearse con objeto de facilitar en lo posible su financiación externa y consolidación, en el ámbito de la vivienda, la rehabilitación arquitectónica y la regeneración urbana, desde la perspectiva técnica, jurídica, económica y social.

TRANSFERENCIA

El proceso a través del cual la innovación realizada en la investigación impulsada por la Cátedra Zaragoza Vivienda y otras organizaciones en materia de Vivienda y Rehabilitación se traslada a la sociedad, se basa fundamentalmente en:

- La organización de jornadas.
- La participación en foros de discusión.
- La colaboración en publicaciones

La Cátedra Zaragoza Vivienda ha organizado o participado en las siguientes jornadas y foros:

- VII Jornada Cátedra Zaragoza Vivienda. 4 de febrero de 2021
“Estrategia Española de Rehabilitación Energética en el Sector Edificación y Mecanismos de Financiación”.
En esta jornada se presentó el documento principal en materia de Estrategia para la Rehabilitación Energética de los Edificios en España (ERESEE 2020) para los próximos 3 años. Se abordó igualmente la necesaria alineación de las estrategias regionales y locales con la española, que está, a su vez, alineada con la europea, con el fin de descarbonizar el sector edificación en 2050. Así como los mecanismos de financiación que se están poniendo a disposición para poder hacer realidad esta oleada de rehabilitación energética que propugna la Comisión Europea.
- I Jornada de Edificios Inteligentes, organizada el pasado 22 de marzo de 2021 por la Cátedra Zaragoza Vivienda en colaboración con la Escuela de Ingeniería y Arquitectura (EINA): abordó la digitalización de los edificios como innovación facilitadora de la modernización de los edificios para una mayor eficiencia energética, confort y salubridad.
- La Sociedad Municipal y la Cátedra Zaragoza Vivienda presentes en el encuentro SER «La ciudad pensada. Zaragoza y urbanismos del siglo XXI». 28 de abril de 2021

El encuentro se ha centrado en la regeneración y rehabilitación urbana y de la vivienda para la Zaragoza del siglo XXI y se ha organizado en torno a dos mesas:

- Mesa de debate sobre la ciudad que proyecta Zaragoza
- Mesa de debate sobre la rehabilitación de espacios urbanos y vivienda

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS) 2021

Desde Zaragoza Vivienda y a lo largo de 2021, además de participar en actividades promovidas por la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) hemos colaborado en la organización y en la propuesta de ponencias en los siguientes actos:

- 30 de Junio de 2021
Reunión anual del Grupo 3R de AVS Gestores Públicos, que se realizó telemáticamente, mediante una videoconferencia. Tras la apertura de la sesión, se analizaron las principales novedades acontecidas en el ámbito de las 3R durante el primer semestre de este año.
- 27, 28 y 29 de Octubre de 2021
IV Jornadas de vivienda social. En estos días se concentrarán varios actos: la cuarta edición de las Jornadas de Vivienda Social de Sevilla, organizadas por Emvisesa, la Asamblea General de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, AVS, y el acto de entrega de

los Premios AVS 2020 a las Mejores prácticas en Nueva Edificación, Gestión de Vivienda Social, Gestión Medioambiental, Rehabilitación y Servicios Públicos.

- 16-19 de Noviembre de 2021

Jornadas: “Miradas a la vivienda productiva” relacionadas con la rehabilitación y el futuro de la regeneración urbana, que será abordado desde ópticas distintas. La cita se produce en el contexto de la Bienal Internacional de Arquitectura de Euskadi Mugak/Fronteras

En AVS es muy importante la puesta en común de criterios y de propuestas desde una perspectiva profesional. Desde Zaragoza Vivienda se participa y/o coordina diferentes Grupos de Trabajo, que constituyen espacios especializados de análisis y debate en común para los gestores y técnicos de las empresas: Económico-fiscal, Social, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y Jurídico, Grupo 3R.

Además, se difunde en “noticias” de AVS el proyecto Barrio Solar, impulsado desde Zaragoza Vivienda.

PROYECTOS EUROPEOS

Seguimiento Proyectos Presentados 2020

- Programa H2020 LC-SC3-EC5 – RENOWAVE - H2020-LC-SC3-EC-5
Apoyo a las autoridades públicas para dirigir la transición energética.

Estado actual: Valoración Febrero de 2021. – No Aprobado

Desarrollar los objetivos de la Unión Europea a través del compromiso del sector público a todos los niveles de gobernanza. El objetivo de este proyecto es fomentar el logro de los objetivos europeos y nacionales de eficiencia energética en el sector de la construcción residencial, a través del desarrollo de hojas de ruta de rehabilitación local, basadas en metodologías y herramientas sólidas y fáciles de aplicar.

- H2020 European City Facility (EUCF) Proyecto RegenScale.

Se propone desarrollar la fórmula para abordar la rehabilitación integral con criterios de alta eficiencia energética de zonas completas de la ciudad, cambiando la escala actual de la rehabilitación desde edificios sueltos a áreas completas. En esta convocatoria se plantea desarrollar los estudios necesarios para desarrollar los llamados Conceptos de inversión que permitirían realizar una rehabilitación a mayor escala. La propuesta se focalizaría en el desarrollar el RegenScale como herramienta para movilizar un proyecto piloto del Plan de Rehabilitación del Área de Balsas de Ebro Viejo, que incluye 1530 viviendas de los años 60-70.

El objetivo es optimizar el dinero, tanto público como privado, destinado a impulsar inversiones de rehabilitación y acelerar la rehabilitación profunda en la ciudad, actuando en

áreas consideradas prioritarias y dando respuesta adecuada cuando recibimos propuestas de parte de grupos grandes de viviendas.

Estado actual: Presentado 5 Octubre 2020. No Aprobado

- **PROGRAMA PREE de Ayuda para Actuaciones de Rehabilitación Energética en edificios existentes de la Comunidad Autónoma de Aragón. Fondos FEDER del Programa Operativo Plurirregional de España 2014-2020 (POPE).**

Se presenta el Proyecto Mejora de la Envolvente en edificio de 160 VPA en Emmeline de Pankhurst 26-46 mediante la colocación de aislamiento térmico en el exterior de lana de roca en fachadas, sobre techo de forjado de última planta y bajo forjado de planta primera. Sustitución de carpinterías exteriores por otras de PVC con vidrio doble de alta eficiencia.

Estado actual: presentado en diciembre 2020. Concedida subvención para envolvente: 745.154€

- **BUILDHEAT *(Soluciones sistemáticas para la rehabilitación de edificios enfocadas a la reducción del consumo en calefacción y refrigeración) 2015-2020***

El objetivo es la estandarización de soluciones y productos para la rehabilitación sistemática de viviendas residenciales focalizando en los consumos en calefacción y refrigeración. Se ha realizado una rehabilitación del edificio con altos criterios de eficiencia energética, incluyendo energías renovable en la alimentación de las instalaciones individuales de aerotermias que proporcionarán calefacción, refrigeración y ACS en el edificio de Zaragoza Vivienda de c/Maestro Tellería (Barrio Oliver). Esta actuación cuenta con un importante proceso participativo con los vecinos y abierto al barrio.

Este proyecto finalizó oficialmente el 28 de febrero de 2020. Siendo la finalización administrativa el 6 de octubre de 2020.

Durante 2021 se continua con el proceso de acompañamiento a los vecinos, a través de servicio con la Bezindalla, consistente en reforzar el buen uso y hábitos relacionados con las aerotermias, revisión del estado de programación de las mismas y funcionamiento, análisis histórico de consumos individuales (contrataciones, bono social, discriminación horaria). Y con la monitorización mediante una solución de cableado que sustituya y de seguridad a la conexión.

Proyectos europeos y colaboraciones - Vigentes en 2021

- **REHAVIVA – Colaboración en Proyecto Rehaviva como ciudad piloto (sin financiación)**
Convocatoria anual 2020 de subvenciones Ministerio de Industria, Comercio y Turismo para el apoyo a Agrupaciones Empresariales Innovadoras, (Orden, 22 de mayo de 2020).

El objetivo principal del proyecto ha sido el diseño y desarrollo del Sistema de Información Inteligente REHAVIVA, concebido para la recogida, tratamiento y análisis masivo de datos indicadores sobre los distintos aspectos que inciden en la cadena de valor de la actividad de rehabilitación de edificios y viviendas:

A lo largo del 2021 se puso en marcha la plataforma para que los 2 proyectos piloto, Valladolid y Zaragoza pudiesen comprobar en condiciones reales el funcionamiento definidos de la misma. Zaragoza Vivienda ha podido volcar los primeros datos de ayudas a la rehabilitación proporcionadas por Zaragoza Vivienda y valorar su utilidad y visibilización.

CONSORCIO

AEICE: Agrupación empresarial innovadora para la Construcción Eficiente (AEI solicitante), TECNARA: Clúster de Empresas TIC, Electrónica y Telecomunicaciones de Aragón, ICCL: Instituto de la Construcción de Castilla y León

CROLEC REHABILITACIONES: empresa líder en rehabilitación de edificios en Castilla y León, MOVICODERS: empresa especializada en gestión de datos y automatización de procesos.

- **BUILDUPON 2 -- H2020 Research and Innovation program – Colaboración sin financiación.**
Zaragoza como ciudad seguidora.

El proyecto ha creado un Marco sobre el Impacto y seguimiento de la Renovación a múltiples niveles para que las ciudades que desarrollen la Directiva de Eficiencia Energética en Edificios (EPBD) se alineen con las políticas europeas y nacionales.

Zaragoza ha sido una de las 3 ciudades seguidoras del proyecto y formó parte de la Conferencia Final del Proyecto.

CONSORCIO

Los Green Building Councils (GBCs) de 8 países (Croacia, España, Hungría, Irlanda, Italia, Polonia, Turquía y Reino Unido) y las organización Alianza por el Clima (Climate Alliance), Instituto Europeo de Edificación (BPIE) y WorldGBC.

8 ciudades piloto (Velika, Gorica, Valladolid, Budaörs, Dublin, Leeds, Padova, Eskisehir, Breslavia)

- Acuerdo de colaboración para realización de un Estudio sobre posibilidades de Gestión Energética y monitorización de una promoción de 82 viviendas en Armas 66-78 con sistema centralizado y energías renovables

Proyecto de Stechome realizado en Plaza las Armas durante el año 2021 pendiente de cerrar y realización de informe definitivo que incluya los ahorros repercutidos sobre los servicios generales y comunes de las contrataciones de luz y gas.

Última previsión de cambios y ahorros que se acepto. En el tema del cambio de contrato de gas, no se hizo ninguna modificación, ni cambio de empresa. La previsión de ahorro por cambio de empresa era de 15.000-20.000 €/año.

Dirección	Tarifa	Mejoras	Ahorro
Las Armas 74	3.0A	Modificación de potencia a 8,90/8,90/15,001	250,96 €/año
Las Armas 66	3.0A	Modificación de potencia a 1,905/1,901/15,001	472,12 €/año
Casta Álvarez 91	3.0A	Modificación de potencia a 0,952/0,952/15,001	399,75 €/año
Casta Álvarez 91	3.0A	Modificación de potencia a 8,90/8,90/15,001	311,6 €/año
Casta Álvarez 105	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
Las Armas 68	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
Las Armas 70	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
Las Armas 74	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
Las Armas 76	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
Casta Álvarez 103	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
Las Armas 78	2.1DHA	Modificación de potencia a 6,90 kw y tarifa 2,0DHA y PVPC	154 €/año
			2.682,42 / AÑO

Proyectos presentados al PLAN NACIONAL DE RECUPERACION Y RESILIENCIA fondos NEXT**1- MANIFESTACIONES DE INTERÉS REALIZADAS POR ZV:****1.1 - MDI Comunidades energéticas vivienda social alquiler Casco Hco Zaragoza**

Fecha de entrega: 26/02/21.

Tipo de manifestación: Expresión de interés para comunidades energéticas Locales

Ministerio: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico: MITECO)

Resumen: El objetivos es poner en marcha un proyecto de comunidad energética local entre la población más vulnerable residente en viviendas de alquiler social aprovechando la generación de electricidad producida por las instalaciones fotovoltaicas realizadas en los propios edificios municipales de alquiler social. La producción fotovoltaica de las cubiertas, estimada en 120-150 kW pico beneficiaría mediante el autoconsumo compartido a 300 viviendas, esperando poder repartir 500wattios/ vivienda y mitigar así su gasto energético en el hogar.

Total de la inversión solicitada: 300.000€

Subvención solicitada: 75%

1.2. - MDI Instalación fotovoltaica parque público de alquiler Zaragoza

Fecha de entrega: 26/02/21.

Tipo de manifestación: Expresión de interés despliegue de energías renovables.

Ministerio :Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico: MITECO)

Resumen: El objetivo es la implementación de energías renovables en proyectos de renovación integral de vivienda social pública de alquiler y nueva construcción de vivienda social y vivienda asequible en colaboración público privada y cesión de derecho de superficie con criterios passive house plus. Esto vendrá acompañado de una gestión energética de las instalaciones y empoderamiento de los vecinos a través de tecnología TIC.

Total de la inversión solicitada: 4.261.000€

Subvención solicitada: 30%

1.3 - MDI Programa de rehabilitación a nivel de barrio Barrio Balsas de Ebro Viejo

Fecha 9/04/2021.

Tipo de manifestación: Expresión de interés para el programa de rehabilitación a nivel de barrio dirigido a las Entidades Locales, Comunidades y Ciudades Autónomas

Ministerio: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

Resumen: El objetivo de este proyecto piloto es generar una experiencia que permita impulsar una estrategia de regeneración urbana integral y energéticamente positiva por ámbitos de la ciudad,

superando la rehabilitación tradicional edificio a edificio. Para ello, el proyecto va a poner en marcha un programa de colaboración público privada que, a través de un Ente gestor, promueva el impulso de la regeneración urbana a escala de barrio, con la rehabilitación energética como actuación principal. La intervención se organiza en torno a tres dimensiones: la física (combinando actuaciones sobre los edificios y sobre el espacio público), la de gestión (basado en la iniciativa pública y el acompañamiento con oficinas locales de rehabilitación) y la de gobernanza, involucrando a los principales agentes del proceso (sociedad civil, sector empresarial local, sector financiero, colegios profesionales del sector y administración pública a través del Ayuntamiento y del Ente gestor)

Total de la inversión solicitada: 91.213.886€

Subvención solicitada: 53,7%%

1.4 - MDI Programa de rehabilitación a nivel de barrio Barrio Pignatelli

Fecha de entrega: 9/04/2021.

Tipo de manifestación: Expresión de interés para el programa de rehabilitación a nivel de barrio dirigido a las Entidades Locales, Comunidades y Ciudades Autónomas

Ministerio: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)

Resumen: El proyecto consiste en el desarrollo de un plan de Regeneración Urbana Integral y digital en una zona vulnerable de la ciudad de Zaragoza (Zamoray- Pignatelli) cuyo objetivo es generar un entorno accesible e inclusivo que impulse los valores culturales y medioambientales del barrio, facilite la cohesión y conexión de la población con las oportunidades que su barrio le ofrece. Además se busca conseguir la regeneración del tejido urbano y utilizar la digitalización como herramienta fundamental de transformación.

Total de la inversión solicitada: 44.697.992€

Subvención solicitada: 38,5%%

2- MANIFESTACIONES DE INTERÉS REALIZADAS EN COLABORACIÓN CON OTRAS ENTIDADES

2.1 MDI Comunidades energéticas Barrio Solar (EDP)

Fecha de entrega: 26/02/21.

Tipo de manifestación: Expresión de interés para comunidades energéticas Locales

Ministerio: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico: MITECO)

Resumen: Es un proyecto de energía renovable solidaria y de proximidad que incluye la promoción de instalaciones fotovoltaicas colocadas en un espacio municipal para el autoconsumo colectivo haciendo uso de la red y en el que pueden participar los vecinos y comercios que se ubican dentro de los criterios que establece el RD 244 (entre los que se encuentra estar situado en un radio de 500m) Incluye una parte cohesión social del barrio con la energía como vector mediante la creación de oficinas de energía para asesorar a los vecinos

Total de la inversión solicitada: 2.000.000€

Subvención solicitada: 40%

2.2 MDI comunidades energéticas Barrio BEV, Barrio Positivo (ABORA solar)

Fecha de entrega: 26/02/21.

Tipo de manifestación: Expresión de interés para comunidades energéticas Locales

Ministerio: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico: MITECO)

Resumen: El objetivo es poner en marcha un proyecto de comunidad energética local por fases en el barrio de Balsas de Ebro Viejo en el que hay un proyecto de renovación y transformación de un barrio tradicional y con fuertes carencias en un barrio positivo. La producción potencial de fotovoltaica y ACS de las cubiertas, es de 6.300 MWh/año térmicos y de 3.600 MWh/año fotovoltaicos que permitiría beneficiar mediante el autoconsumo compartido a 1530 viviendas del barrio y mitigar así su gasto energético en el hogar.

Total de la inversión solicitada: 16.100.000€

Subvención solicitada: 35%

Otros proyectos europeos presentados

Zaragoza Vivienda aprovecha las convocatorias relacionadas con la Eficiencia energética en vivienda del nuevo Marco Financiero Plurianual 2021-2027

Así nos presentamos a:

- **PROYECTO INCUBE Convocatoria HORIZON-CL5-2021-D4-01-02:** Industrialización de soluciones de rehabilitación integral desde el punto de vista energético.

El objetivo del proyecto es conseguir industrializar las soluciones técnicas necesarias para poder impulsar proyectos de rehabilitación energética integral en edificios residenciales.

Desde Zaragoza se quieren promocionar que la solución industrializada se haga sobre un ecosistema local de empresas y un lugar demostrativo. Se propone como entorno Balsas de Ebro Viejo dado la trayectoria de rehabilitación en el barrio y el interés que se tiene desde el Ayuntamiento en presentarlo al Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el programa destinado a la rehabilitación de entornos residenciales.

Los proyectos demostrativos tendrán lugar en 3 ciudades europeas: Trento (Italia) Groningen (Holanda) y Zaragoza. El consorcio local coordinado por CIRCE está formado por Zaragoza Vivienda y empresas del sector de la construcción: sistemas constructivos modulares, energías renovables y comercializadora. Socios locales: Abora Solar, Metro 7, Kover, EDP.

- **Proyecto CHRONICLE HORIZON-CL5.**

El objetivo de la propuesta es el de mejorar la precisión de los análisis del desempeño energético de los edificios, tratando de reducir la brecha entre su eficiencia teórica y la real, al tiempo que se acerque al usuario el funcionamiento de los certificados energéticos,

En este sentido, el proyecto busca ofrecer un marco y un conjunto de herramientas de evaluación del rendimiento global del edificio desde el punto de vista del ciclo de vida teniendo en cuenta su sostenibilidad, construcción y / o renovación eficiente ayudando en la posterior toma de decisiones de inversión. El marco y el conjunto de herramientas de evaluación del rendimiento del edificio CHRONICLE será validado en cinco sitios piloto que abarcan la diversidad geográfica de Europa, concretamente en España, Irlanda, Dinamarca, Grecia y Suiza. Zaragoza Vivienda impulsará esta evaluación de desempeño en el distrito de Balsa de Ebro Viejo.

- **H2021 European City Facility (EUCF) Proyecto PV4ALL.**

HACIA LA DESCARBONIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL PÚBLICO: INSTALACIONES PV Y MODELO DE COMERCIALIZADORA

La European City Facility (EUCF), es una iniciativa europea para ayudar a los municipios, las autoridades locales y sus agrupaciones en toda Europa a desarrollar los llamados “conceptos de inversión (CI)” que permitan acelerar las inversiones en energía sostenible con una subvención de 60.000€. En este sentido se considera de gran interés presentar a dicha iniciativa el proyecto PV4ALL que consiste en impulsar la descarbonización del parque residencial propio, basándonos en la Estrategia de Zaragoza Vivienda y desarrollar como concepto de inversión la puesta en marcha de Zaragoza Vivienda de una instalación fotovoltaica y su posterior gestión como comercializadora/ productora social en las cubiertas de sus edificios.

Otros proyectos de regeneración urbana e innovación residencial:

- **PUNTO DE ASESORÍA ENERGÉTICA (PAE)**

Hasta el 2021 más de 1236 personas pertenecientes a 824 consultas han sido atendidas en el punto de asesoramiento energético (PAE) del Ayuntamiento de Zaragoza.

En 2021, el programa de Asesoría Energética se incorpora a los servicios generales que Zaragoza Vivienda ofrece a la ciudadanía, mediante la Unidad de Información al ciudadano, mediante cita previa se realiza asesoramiento y gestión en materia sobre suministros energéticos, eficiencia energética y vulnerabilidad energética. La cita se puede solicitar a través del teléfono 976405888, en las oficinas de la calle San Pablo 48 y en el correo: asesoriaenergetica@zaragozavivienda.es

Durante estos cuatro años y medio de programa se han realizado 41 cambios de potencia con las suministradoras, se han gestionado 47 modificaciones en contratos y tramitado 405 bonos sociales.

En el 2021 se realizaron 110 asesorías destacando los dos asuntos más demandados:

- Asesoramiento o ayuda en la tramitación en ajuste de potencia y normalización de contrato (electricidad y gas)
- Asesoramiento o ayuda en la tramitación del bono social

Líneas de trabajo para el desarrollo de Proyectos

1- Desarrollo y concreción de las manifestaciones de interés

- Delimitando el tipo de intervención, su rentabilidad y los beneficios energéticos:

Ascensores, tipos de renovables, instalaciones, envolvente, industrialización de procesos.

- Búsqueda de información: social (encuesta, GEOT, catastro), urbanístico (documento de coordinación de actuación rehabilitación a nivel de barrio, comercios, parkings), jurídico (suelos, personalidad jurídica de ente gestor)

2- Cooperación con las Áreas municipales para integrar las distintas actuaciones previstas/posibles a nivel de barrio, convocando reunión y compartiendo información

Urbanismo y Equipamientos
Servicios Públicos y Movilidad,
Infraestructuras Vivienda y Medioambiente
Economía, Innovación y Empleo

3- Cooperación con Agentes: Asociaciones vecinales, Sector empresarial (facilitando acuerdos, posibles consorcios), Colegios profesionales (convenios de colaboración).

4- Viabilidad económica de los proyectos:

- Proyectos europeos que colaboran en el desarrollo de los proyectos: RESPONSE (estudios necesarios barrio positivo), REHAVIVA (plataforma digital de resultados)

- Búsqueda de otras subvenciones: Horizonte Europa (convocatoria para industrialización de Proyectos de rehabilitación integral), PREE (instalación de renovables, DGA) , ELENA (Asistencia técnica a proyectos para su viabilidad financiera)

- Búsqueda de financiación: productos específicos de entidades financieras locales (Ibercaja), nacionales (Deutch Bank), BEI.

5.- OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS.

La Sociedad no ha tenido movimientos, ni posee participaciones propias.

6.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS, OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS Y EXPOSICIÓN DE LA SOCIEDAD A RIESGOS FINANCIEROS.

Los excedentes de tesorería se invierten siempre en valores de renta fija o en depósitos a corto plazo cuyo riesgo financiero es prácticamente nulo.

Respecto a los intereses de préstamos el riesgo financiero asociado es muy bajo, dado que la deuda con entidades de crédito bien tiene tipo de interés fijo o está subsidiado o está referenciado al euribor, siendo éste en el actual entorno económico muy poco variable.

Aparte de lo ya mencionado, el uso de instrumentos financieros por la sociedad no resulta relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera o los resultados.

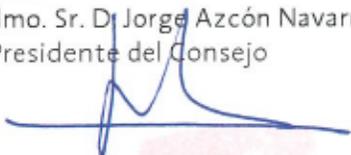
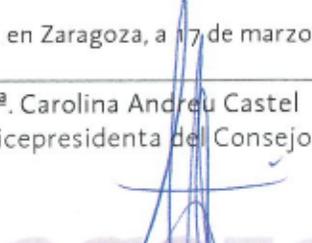
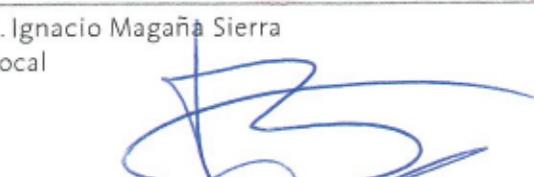
En Zaragoza, a 17 de marzo de 2022.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES e INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2021.

En cumplimiento con lo dispuesto en el art. 37 del Código de Comercio y el art. 253.1 y 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. procede a formular las Cuentas Anuales normales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la Memoria) e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

Las Cuentas Anuales se extienden en 76 folios ordinarios impresos sólo por su anverso y numerados correlativamente de la página 1 a la 76, ambas inclusive, y el Informe de Gestión consta de 18 páginas, numeradas correlativamente de la 77 a la 94 ambas inclusive. Esta última página es la 95 y en ella firman todos los Consejeros.

Firman los miembros del Consejo de Administración, en Zaragoza, a 17 de marzo de 2022.

Ilmo. Sr. D. Jorge Azcón Navarro Presidente del Consejo 	D ^a . Carolina Andreu Castel Vicepresidenta del Consejo 
D. Pedro Santistevé Roche Vocal 	D ^a . Inés Ayala Sender Vocal 
D. Ignacio Magaña Sierra Vocal 	D ^a . Patricia María Caveró Moreno Vocal 
D ^a . María del Carmen Herrarte Cajal Vocal 	D ^a . María Fe Antónanzas García Vocal 
D. Horacio Royo Rospir Vocal 	D. Julio José Calvo Iglesias Vocal 
D ^a Isabel Vaquero Garcés Vocal 	D. Luis Jiménez Abad Secretario no consejero 

**INFORME ESPECIAL A LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA
ENTIDAD SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. A 31 DE
DICIEMBRE DE 2021**

Grant Thornton
Camino de las Torres, 24 1ªA
50008 (Zaragoza)

T. +34 97 622 67 46
F. +34 97 659 30 87
E. zaragoza@es.gt.com

www.GrantThornton.es

INFORME

Al Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

a) Objetivo y alcance del trabajo

El objetivo del trabajo es expresar una opinión exclusivamente sobre los hechos y operaciones económicas realizadas por la Sociedad durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021, no incluyendo la realización de procedimientos sobre hechos económicos anteriores o posteriores a dicho ejercicio. La citada opinión está basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, considerando también las Normas de Auditoría del Sector Público de la Intervención General de la Administración del Estado. Por lo que no debe considerarse una opinión de auditoría de acuerdo a lo establecido en la Ley de Auditoría de Cuentas.

Indicamos en el apartado c) el detalle del trabajo realizado y conclusiones por áreas.

El principal objetivo de nuestro trabajo ha sido verificar que las operaciones y hechos económicos acaecidos en 2021 han sido registrados con arreglo a principios contables generalmente aceptados y que se encuentren debidamente justificadas mediante comprobantes fidedignos, así como que se ha cumplido con la legalidad vigente en la realización y registro de las operaciones y hechos económicos que han afectado a la Sociedad en 2021.

b) Documentación

Se han recopilado, revisado, examinado o elaborado la siguiente documentación:

- Escrituras de constitución y modificación de estatutos
- Escrituras de poderes
- Composición del Consejo de Administración
- Libros de Actas de Junta General y de Consejo de Administración
- Organigrama de la empresa
- Procedimientos de valoración de riesgos
- Evaluación del diseño y eficacia operativa del control interno
- Revisión de principios contables y normas de valoración aplicadas por la Sociedad
- Normativa jurídica que le afecta
- Información sobre el sector en que opera
- Evidencia de auditoría y procedimientos de auditoría
- Elaboración del Plan Global de Auditoría y programas de trabajo
- Pruebas substantivas sobre las distintas áreas que indicamos a continuación junto con las incidencias observadas que son significativas
- Pruebas analíticas

c) Detalle por epígrafes del trabajo realizado, conclusiones alcanzadas, ajustes y recomendaciones propuestos

1. Inmovilizado intangible

Trabajo realizado

En el ejercicio 2021 las variaciones en el epígrafe de Inmovilizado Intangible se han producido por altas y por las amortizaciones del ejercicio por lo que se ha verificado una muestra de las adquisiciones y se ha realizado la conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias de la dotación a la amortización del ejercicio, y se ha verificado que se han mantenido los mismos criterios que en ejercicios anteriores.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

2. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias y existencias

Trabajo realizado

- Se ha solicitado registro extracontable de los activos inmobiliarios que comprenden inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, y se ha conciliado con contabilidad.
- Se ha solicitado el detalle del inmovilizado material que no es activo inmobiliario y se ha procedido también al cuadro con contabilidad.
- Se ha verificado individualmente una muestra de las adquisiciones, bajas y traspasos de inmovilizado y del movimiento de existencias del ejercicio.
- Se han analizado y comprobado las amortizaciones dotadas en el ejercicio del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, y se ha verificado que se han mantenido los mismos criterios de valoración que en ejercicios anteriores y se han registrado adecuadamente.
- Se ha realizado un análisis del valor recuperable de los bienes incluidos dentro de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias y existencias, y, en particular se han realizado los siguientes procedimientos:
 - La revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias.
 - La obtención de la valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias de las que existen indicios de deterioro.
 - La comprobación de la competencia, capacidad y objetividad del experto.
 - La revisión del modelo de valoración, utilizado por el experto independiente, en colaboración con nuestros especialistas en valoraciones, analizando las principales hipótesis claves en la valoración.
 - La comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
 - La revisión de los desgloses e información incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable aplicable.

- Se han analizado y revisado los movimientos más significativos de la partida de existencias a lo largo del ejercicio.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

Sin que afecte a nuestra opinión llamamos la atención sobre el valor razonable de los activos inmobiliarios, que se ha determinado de acuerdo con las mejores estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad, basadas en: la información disponible y en tasaciones de expertos independientes.

A pesar de que esas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible por la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios, podrían ponerse de manifiesto variaciones (minusvalías o plusvalías) en el valor de realización de dichos activos inmobiliarios que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

3. Inversiones financieras

Trabajo realizado

- Se ha analizado la variación en las diferentes partidas.
- Se ha analizado la valoración de las mismas a partir de la documentación soporte facilitada por la Sociedad o por terceros.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

4. Deudores

Trabajo realizado

- Se ha solicitado a la Sociedad el detalle de las diferentes cuentas individuales que componen el epígrafe de deudores y se ha procedido a cuadrar los saldos con contabilidad para posteriormente revisar saldos acreedores, redondeados e identificar saldos si existen con entidades vinculadas.
- Se ha revisado una muestra de los saldos más significativos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2021 y conciliación de los mismos mediante verificación documental.
- Análisis de la antigüedad de la deuda y morosidad y evaluación de la provisión para insolvencias registrada.
- Se ha analizado una muestra de arrendamientos para comprobar que todos los recibos por concepto de alquiler están correctamente registrados y documentados, comprobando que el importe cobrado se corresponde con el contrato de arrendamiento.

- Se ha analizado una muestra de clientes deudores a largo plazo por venta de vivienda, comprobando los cobros de los recibos mensuales por un lado y la correcta periodificación de los saldos a corto y largo plazo.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

5. Tesorería

Trabajo realizado

- Circularización a la totalidad de las entidades de crédito que operan con la Sociedad.
- Conciliación de las respuestas obtenidas de las entidades de crédito con los saldos contables a cierre.
- Verificación y comprobación de las conciliaciones bancarias en el caso de las que hubiese (cálculos y documentación soporte).
- Verificación del corte de operaciones aplicado por la Sociedad a través de los extractos de la Sociedad de 2022.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

6. Fondos propios

Trabajo realizado

- Análisis de los movimientos del ejercicio y su justificación documental.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

7. Subvenciones oficiales

Trabajo realizado

- Análisis de los movimientos del ejercicio, revisando una muestra significativa de los documentos justificativos de las altas producidas en el año, a través de la concesión de la subvención y el cobro de la misma en 2021 si estuviera cobrada.
- Conciliación con la cuenta de pérdidas y ganancias de los importes traspasados a resultados y verificación de que se han mantenido los mismos criterios de valoración e imputación de ejercicios anteriores.
- Análisis de los saldos pendientes de cobro de las Subvenciones de los distintos organismos que las otorgan a través de la circularización de dichos organismos y cuadro de la respuesta

con los saldos registrados por la Sociedad y en el caso de que algún Organismo no responda cuadro de los saldos pendientes de cobro con documentación soporte.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados. En concreto, es de destacar que la Sociedad ha reflejado las transferencias recibidas del Ayuntamiento de Zaragoza de acuerdo con lo establecido en la consulta nº 8 del BOICAC 77, en relación a los criterios aplicables para calificar una actividad de interés público o general a los efectos previstos en la Norma de Registro y Valoración nº 18 del PGC 2007 “Subvenciones, donaciones y legados”.

8. Acreedores y deudas con entidades de crédito

Trabajo realizado

- Circularización de todas las entidades de crédito con las que opera la entidad y conciliación de saldos confirmados con registros contables.
- Análisis de los gastos financieros cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias mediante cálculos globales y pruebas de detalle.
- Circularización a una selección representativa, tanto por saldo como por volumen, de proveedores y acreedores, realizando procedimientos alternativos para los acreedores que no contestaron a nuestra solicitud.
- Análisis de pasivos omitidos mediante la revisión de las facturas recibidas con posterioridad al cierre.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

9. Entidades públicas

Trabajo realizado

- Conciliaciones de saldos.
- Revisión de declaraciones de impuestos a los que se haya sujeta la Sociedad.
- Cuadros de bases con contabilidad.
- Evaluación del cumplimiento de la legalidad vigente en relación con las obligaciones fiscales.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

10. Gastos de personal

Trabajo realizado

- Pruebas analíticas de los gastos de personal comparando las cifras mensuales del ejercicio 2021 con las del ejercicio precedente y en el caso de que existan variaciones anómalas análisis de las mismas.
- Revisión del Convenio Colectivo aplicable a los trabajadores de la Sociedad y análisis del adecuado reflejo contable de los pasivos laborales que del mismo se derivan.
- Verificación del adecuado cumplimiento de las obligaciones exigidas por la Seguridad Social y la Hacienda Pública.
- Análisis de despidos de personal en el año si los hubiera.
- Prueba en detalle sobre nóminas, verificando el cumplimiento del control interno y la legalidad vigente, comprobando entre otros los siguientes aspectos:
 - Retribuciones acordes con Convenio
 - Inclusión en boletines de cotización de la Seguridad Social
 - Nómina adecuadamente confeccionada y firmada por el trabajador y la empresa
 - Retenciones aplicadas de Seguridad Social e IRPF conforme a la legislación actual
 - La información contenida en el programa de contabilidad coincide con los datos de la nómina

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

11. Ingresos y gastos

Trabajo realizado

- Análisis y valoración de procedimientos de control.
- Revisión analítica.
- Análisis de periodificaciones establecidas en relación con los gastos.
- Selección de una muestra representativa de partidas y verificación de su razonabilidad, soporte y adecuado reflejo contable.

Conclusiones

Se encuentran ajustados a la normativa aplicable los hechos económicos revisados.

d) Alegaciones de la Sociedad auditada

De acuerdo con lo establecido en las Normas de Auditoría del Sector Público, se ha presentado el texto del proyecto de este informe para que sea objeto de alegaciones por parte de la sociedad auditada.

El texto definitivo ya incorpora en su contenido todas aquellas alegaciones y justificaciones que hayan sido asumidas.

e) Opinión

Como se menciona en el apartado de alcance del trabajo, nuestra actuación se ha limitado exclusivamente a las operaciones realizadas durante el ejercicio 2021 y no ha incluido la revisión de hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio. Con fecha 10 de mayo de 2021 emitimos informe de auditoría de cuentas anuales del ejercicio 2020 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, sobre la base del trabajo realizado descrito, las operaciones contabilizadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. en el ejercicio 2021, corresponden a hechos económicos que afectan a la Sociedad, están correctamente justificados con su soporte documental, y han cumplido con la legislación vigente y con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal
ROAC nº S0231

Juan Carlos Miján Larrinaga
ROAC nº 19.935

Xx de marzo de 2022

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al socio único de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (principalmente pisos sociales) y para su venta. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2021 la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 106.316 miles de euros y en el epígrafe de existencias por un importe de 19.560 miles de euros.

La valoración de la cartera inmobiliaria y de las existencias es un área relevante en la auditoría dado que requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, que requiere realizar estimaciones sobre los ingresos futuros de cada activo. Todo ejercicio de valoración conlleva un alto grado de juicio e incertidumbre en su estimación en relación con los métodos de valoración empleados y el grado de cumplimiento de las hipótesis futuras contempladas. En consecuencia, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación a las citadas inversiones.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos evaluado los procesos llevados a cabo por los administradores para la valoración de la cartera de activos inmobiliarios.
- Hemos comprobado que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco de información financiera aplicable.

Reconocimiento de ingresos

El reconocimiento de ingresos es un área significativa y susceptible de incorrección material, particularmente al cierre de ejercicio, en relación con la existencia de posibles cuentas a cobrar inexistentes o invalidas, así como el corte de operaciones, porque no se hayan registrado ingresos en el periodo correcto.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta a los riesgos indicados han consistido, entre otros, en la obtención de un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para el reconocimiento de ingresos, incluida la evaluación del diseño e implementación de los controles internos relacionados, la aplicación de procedimientos analíticos en ingresos y cuentas a cobrar, la obtención de confirmaciones externas para una muestra de clientes y proveedores realizando, en su caso, procedimientos de comprobación alternativos mediante justificantes de cobro o pago posterior y verificación del devengo. Asimismo, hemos comprobado la imputación del ingreso en el periodo apropiado para una muestra de ventas del final del ejercicio auditado y del principio del ejercicio posterior y hemos realizado un análisis de facturas y cargos bancarios posteriores al cierre del ejercicio, comprobando su registro en el periodo correcto.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal
ROAC nº S0231



Juan Carlos Miján Larrinaga
ROAC nº 19.935

18 mayo de 2022



GRANT THORNTON, S.L.P.
ZARAGOZA

2022 Núm. 08/22/00153

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....