

Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2022

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	1 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022, 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 2022, 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 2022 la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 105.698 miles de euros y en el epígrafe de existencias por un importe de 17.408 miles de euros.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	2 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022, 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	3 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	4 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- 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

23 marzo de 2023



GRANT THORNTON, S.L.P.
ZARAGOZA

2023 Núm. 08/23/00407

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	5 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN



EJERCICIO 2022

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	6 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

FR-0501-07-01



ÍNDICE

Cuentas Anuales del ejercicio 2022.....págs. 1 a 74

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 74

Informe de Gestión del ejercicio 2022.....págs. 75 a 88

- Hoja de firmas Consejo Administración.....89

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	7 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	8 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (expresado en euros)

ACTIVO	NOTA de MEMORIA	2022	2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		110.995.299,84	111.680.463,02
I. Inmovilizado intangible.	7	797.855,95	663.791,67
3. Concesiones administrativas		387.865,74	397.813,53
6. Aplicaciones informáticas.		409.990,21	265.978,14
II. Inmovilizado material.	5	2.560.001,66	2.719.479,54
1.-Terrenos y construcciones		2.276.560,49	2.351.721,52
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material		283.441,17	333.406,13
3. Inmovilizado material en curso		0,00	34.351,89
III. Inversiones inmobiliarias.	6	105.698.009,76	106.315.897,02
1. Terrenos.		29.893.040,60	29.415.673,75
2. Construcciones.		71.379.600,28	67.462.718,33
3. Inmovilizado en curso		4.425.368,88	9.437.504,94
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	1.927.039,00	1.961.032,38
2.-Créditos a terceros		162.862,88	192.582,08
5.-Otros activos financieros a L/P		1.764.176,12	1.768.450,30
VI. Activos por impuesto diferido	11.2	5.490,70	4.267,42
VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P	9	6.902,77	15.994,99
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios		6.902,77	15.994,99
B) ACTIVO CORRIENTE		42.423.040,35	44.431.719,00
II. Existencias.	10	17.408.118,21	19.559.813,69
2.-Terrenos y solares		9.857.952,63	9.848.782,03
3.-Obras en curso		123.299,49	123.299,49
4.-Edificios construidos		7.426.866,09	9.587.732,17
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	9	867.324,94	4.702.434,27
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		699.996,07	560.026,28
3. Deudores varios.		15.443,79	10.765,04
4. Personal.		7.500,00	12.187,50
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	11.1	144.385,08	134.611,62
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.	11.2	0,00	3.984.843,83
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	9	24.147.597,20	20.169.471,04
1. Tesorería		24.147.597,20	20.169.471,04
TOTAL ACTIVO (A + B)		153.418.340,19	156.112.182,02

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2022 y 2021.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	9 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA de MEMORIA	2022	2021
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)		120.528.253,32	118.863.939,90
A-1) Fondos propios.	9.5	56.185.478,46	51.995.736,25
I. Capital.			
1. Capital escriturado	9.5	1.803.030,00	1.803.030,00
III. Reservas.	9.5	36.735.278,38	34.009.886,39
1. Legal		361.649,21	361.649,21
2. Otras reservas.		36.373.622,86	33.648.230,87
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	4.189.742,21	2.725.391,99
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	64.342.774,86	66.868.203,65
1. Subvenciones de capital		52.856.162,15	55.266.171,54
2. Cesiones de solares.		11.486.612,71	11.602.032,11
B) PASIVO NO CORRIENTE		8.443.770,60	7.512.917,88
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	8.172.725,87	7.233.423,46
2. Deudas con entidades de crédito.		7.409.888,40	6.500.333,36
5. Otros pasivos financieros		762.837,47	733.090,10
IV. Pasivos por impuesto diferido.	11.2	189.053,90	197.503,59
C) PASIVO CORRIENTE		24.446.316,27	29.735.324,24
III. Deudas a corto plazo	9	1.447.500,83	2.949.306,97
2. Deudas con entidades de crédito.		1.437.548,37	2.939.962,51
5. Otros pasivos financieros.		9952,46	9.344,46
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	7.861.287,08	8.096.031,83
1. Proveedores.		0,00	764,99
3. Acreedores varios.		326.099,17	539.632,83
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.306,24	214,05
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11.2	287.847,14	417.874,94
7. Anticipos de clientes.		7.246.034,53	7.137.545,02
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	15.137.528,36	18.689.985,44
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		153.418.340,19	156.112.182,02

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2022 y 2021.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	10 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 diciembre 2022 y 2021			
	Nota de la Memoria	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	11.597.237,11	9.232.936,55
a) Ventas.	19	3.562.351,09	1.413.100,30
b) Arrendamientos.	8 y 19	5.801.433,85	5.662.929,76
c) Prestaciones de servicios.	8,17,19	2.233.452,17	2.156.906,49
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10, 12	-2.159.702,50	8.064.846,17
4. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	6 y 12	141.950,82	341.983,15
5. Aprovisionamientos.	12.1	8.007,02	-9.042.878,08
b) Consumo de terrenos y solares.		-433.316,70	-156.257,87
c) Obras y servicios realizados por terceros.		0,00	-8.918.637,16
d) Deterioro valor existencias	10	441.323,72	32.016,95
6. Otros ingresos de explotación.	12	6.712.905,98	5.438.283,30
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17	4.975.472,76	4.241.791,30
b) Subvenciones a la explotación	15	1.737.433,22	1.196.492,00
7. Gastos de personal.	18	-4.701.508,98	-4.482.447,81
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-3.527.256,44	-3.385.960,89
b) Cargas sociales.	12.1	-1.174.252,54	-1.096.486,92
8. Otros gastos de explotación.		-6.026.586,49	-6.261.012,98
a) Servicios exteriores.		-4.249.359,19	-4.707.536,97
b) Tributos y ajustes por iva.		-66.832,32	635,90
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	9.1.4	-31.229,08	140.424,66
d) Otros gastos de gestión corriente (ayudas económicas concedidas).	12.1	-1.679.165,90	-1.694.536,57
9. Amortización del inmovilizado.	5,6 y 7	-2.824.741,72	-2.949.958,60
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	12 y 15	5.771.004,67	1.972.307,18
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.		-4.597.097,50	-17.861,85
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	6	-489.313,71	-20.861,85
b) Resultados por enajenaciones y otras.	6 y 12.1	-4.107.783,79	3.000,00
12. Otros resultados.	12.1	8.409,38	-7.020,57
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.929.877,79	2.289.176,46
13. Ingresos financieros.		408.539,55	591.207,67
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	9.2	2.239,64	2.378,46
c) Imputación de subvenciones carácter financiero.	15	406.299,91	588.829,21
14. Gastos financieros.		-147.236,07	-155.034,58
a) Por deudas con entidades crédito	9.2	-147.236,07	-155.034,58
A.2) RESULTADO FINANCIERO		261.303,48	436.173,09
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		4.191.181,27	2.725.349,55
15. Impuestos sobre beneficios	11	-1.439,06	42,44
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+17)	3 y 9	4.189.742,21	2.725.391,99

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2022 y 2021



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	11 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO el 31 de diciembre 2022 y 2021 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas en memoria	año 2022	año 2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	4.189.742,21	2.725.391,99
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	15	3.237.126,19	7.396.513,48
V. Efecto impositivo	11	-8.092,81	-18.491,28
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		3.229.033,38	7.378.022,20
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	15	-5.771.004,67	-1.972.307,18
IX. Efecto impositivo.	11	16.542,50	5.360,24
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-5.754.462,17	-1.966.946,94
D) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.664.313,42	8.136.467,24

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31-12-2022 y 2021 para el ejercicio anual terminado



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	12 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 diciembre 2022 (expresado en euros)

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado y exigido					
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
SALDO AJUSTADO INICIO 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
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
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	4.189.742,21	-2.525.428,79	1.664.313,42
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	2.725.391,99	0,00	-2.725.391,99	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	1.803.030,00	36.735.278,38	13.457.427,87	4.189.742,21	64.342.774,86	120.528.253,32

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwnJgwNjg3MTA4NZUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	13 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 2022 y 2021
(expresado en euros)

	NOTAS	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	4.191.181,27	2.725.349,55
2. Ajuste del resultado.	12	439.372,43	386.898,57
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.824.741,72	2.949.958,60
b) Correcciones valorativas por deterioro (+)	5,6,7	79.219,07	-151.579,76
d) Imputación de subvenciones (-)	15	-6.311.068,67	-1.972.307,18
e) Resultados de bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	4.107.783,79	-3.000,00
g) Ingresos financieros (-)	12	-408.539,55	-591.207,67
h) Gastos financieros (+)	12	147.236,07	155.034,58
3. Cambios en el capital corriente.		2.593.471,94	-2.706.479,07
a) Existencias (+/-)	10	2.593.019,20	-6.405.216,76
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	3.813.653,71	-1.709.908,07
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	-269.836,11	551.324,57
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	9	-3.552.457,08	4.848.073,92
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9, 16	9.092,22	9.247,27
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		334.710,05	489.491,07
a) Pagos de intereses (-)	9 y 12	-147.236,07	-155.034,58
c) Cobros de intereses (+)	9 y 12	408.539,55	591.207,67
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)	11	73.406,57	53.317,98
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		7.558.735,69	895.260,12
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-6.448.225,79	-4.021.475,67
b) Inmovilizado intangible	7	-144.012,00	-110.158,41
c) Inmovilizado material	5	-15.261,00	-5.556,80
d) Inversiones inmobiliarias	6	-6.288.952,79	-3.905.760,46
e) Otros activos financieros	9	0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+)		192.993,38	33.012,54
c) Inmovilizado material	5	0,00	3.000,00
d) Inversiones inmobiliarias	6	159.000,00	0,00
e) Otros activos financieros	9	33.993,38	30.012,54
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-6.255.232,41	-3.988.463,13
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.237.126,19	7.396.513,48
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	15	3.237.126,19	7.396.513,48
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-562.503,31	-221.641,32
a) Emisión	9	1.806.078,37	3.306.413,95
2) Deudas con entidades de crédito (+)		1.775.723,00	3.306.413,95
4) Otras (+)		30.355,37	0,00
b) Devolución y amortización de	9	-2.368.581,68	-3.528.055,27
2) Deudas con entidades de crédito (-)		-2.368.581,68	-3.427.305,65
4) Otras (-)		0,00	-100.749,62
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10)		2.674.622,88	7.174.872,16
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	20.169.471,04	16.087.801,89
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	24.147.597,20	20.169.471,04

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 31-12-2022 y 2021 para el ejercicio anual terminado



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	14 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

➤ 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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwnjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	15 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	16 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 regirá 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 2021 fueron aprobadas por su Socio Único en Junta General Ordinaria Universal celebrada el 23 de Mayo de 2022.

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 TRLS 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).



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	17 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021.

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 2021.

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	18 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022 el resultado del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2022
BASE DE REPARTO:	
Saldo de Pérdidas y Ganancias	4.189.742,21
Total Base de reparto	4.189.742,21
APLICACIÓN A:	
Reservas Voluntarias	4.189.742,21
Total Aplicación	4.189.742,21

Desglose de Resultados:	Año 2022
Resultado de Explotación	3.929.877,79 €
Resultado Financiero	261.303,48 €
Impuesto de Sociedades	-1.439,06 €
Beneficio final neto	4.189.742,21 €

Los Administradores proponen que el resultado positivo del ejercicio 2022 se destine a Reservas Voluntarias en el ejercicio 2022.

El 23 de Mayo de 2022 la Junta General de Socios aprobó la distribución del resultado de 2021, consistente en destinar el beneficio, que ascendió a 2.725.391,99 euros, a reservas voluntarias.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	19 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	20 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	21 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	22 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	23 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	24 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	25 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	26 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

◆ 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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	27 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

◆ 4.10- Ingresos y gastos.

Los ingresos provienen principalmente del alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

a) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	28 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

◆ **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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	29 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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. 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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	30 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

♦ 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 2022 y 2021 han sido los siguientes:

Año 2022

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	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	-34.351,89	0,00
Inst. técnicas y maquinaria	84.853,51	0,00	0,00	84.853,51
Mobil.,utillaje y otro imovil.	867.234,45	0,00	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	204.197,18	15.260,52	0,00	219.457,70
TOTAL Costes	5.261.331,51	15.260,52	-34.351,89	5.242.240,14
Amortización acumulada				
Construcc. Uso Propio	-1.718.972,96	-75.161,03	0,00	-1.794.133,99
Inst. técnicas y maquinaria	-73.344,04	-2.134,27	0,00	-75.478,31
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00	0,00	-1.277,40
Otras instalaciones	-351.000,25	-39.831,97	0,00	-390.832,22
Mobiliario	-277.855,25	0,00	0,00	-277.855,25
Equipos informáticos	-110.192,56	-22.703,56	0,00	-132.896,12
Otro inmovil. Material	-9.209,51	-555,68	0,00	-9.765,19
TOTAL Amortizado	-2.541.851,97	-140.386,51	0,00	-2.682.238,48
Total Valor Neto Contable				
Inmovilizado Material	2.719.479,54	-125.125,99	-34.351,89	2.560.001,66

Las altas corresponden a diversos equipamientos informáticos para el nuevo edificio de viviendas y locales sito en calle Fray Luis Urbano.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	31 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 imovil.	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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwnJgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	32 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022 por 585.733,05 euros (585.733,05 euros a 31-12-2021), de estos importes no corresponde nada 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 2022 y 2021 es suficiente.

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2022:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	199.038,07	-974,77	310.341,40
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	30.600,00	-1.453,50	477.946,50
Subvención DGA Sede S.M.Z.V. S.P.61	268.278,33	160.967,68	-343,38	106.967,27
	1.288.632,57	390.605,75	-2.771,65	895.255,17

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

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	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.Z.V. 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

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	33 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022 a 7.115.330,59 euros (6.864.590,38 euros en el ejercicio 2021).

-Gastos para su explotación en 2022 y en 2021:

	Año 2022	Año 2021
Gastos mantenimiento y conservación	1.892.136,18	2.001.360,84
Gastos personal afecto gestión viv.alquiler	1.024.270,20	1.009.133,20
Gastos comunidad viviendas alquiladas	388.621,00	278.858,60
Ayudas alquiler concedidas a inquilinos	1.679.165,90	1.694.536,57
Gastos financieros ptmos. VPA	147.236,07	155.035,00
Primas seguro incendios	123.776,63	125.508,18
Subsidiación préstamos MOPTA	-392.803,39	-580.848,09
Total	4.862.402,59	4.683.585,30

Cuadro de movimientos de 2022:

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	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
Altas	1.286.700,52		738.097,24	4.611.517,19		-2.674.407,42	3.961.907,53
Imputación costes indirectos				141.950,82			141.950,82
Salidas	-527.846,79		-4.714.898,82	-43.869,57		971.139,66	-4.315.475,52
Traspaso entre inmovilizados			9.756.086,39	-9.721.734,50			34.351,89
Dotación deterioro		-330.178,61			-160.845,93		-491.024,54
Bajas deterioro		48.691,73			1.710,83		50.402,56
SALDO FINAL	32.457.396,09	-2.564.355,49	115.167.239,53	4.425.368,88	-1.725.974,33	-42.061.664,92	105.698.009,76

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 4.644.764,07 euros al 31 de diciembre de 2022.

Las altas corresponden principalmente a las cesiones gratuitas del Ayuntamiento de Zaragoza de los edificios de viviendas sitios en calle Ecce Homo, 8 (26 viviendas) y Cerezo, 45 (6 viviendas).

Las bajas corresponden a la venta del solar de calle Contamina, 2 y a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza del edificio Centro de la Música de Las Armas.

Los traspasos son de inmovilizado en curso a terminado.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	34 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Cuadro de movimientos de 2021:

MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS							
	Solares inmuebles en arrendo.	Deterioro Solares arrendo.	Construcciones en arrendo.	Construcc. en curso	Deterioro Construcc. arrendo.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendo.	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.

- En el ejercicio 2022 se han activado costes indirectos de obras en curso por importe de 141.950,82 euros (en el ejercicio anterior 341.983,15 euros).
- No existen inversiones fuera del territorio español.
- Se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual por 13.496,52 €, en el anterior 7.981,12 €.
- Las inversiones inmobiliarias se encuentran cubiertas por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2022 en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual asciende a 491.024,54 €, por otro lado, se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 50.402,56 €.

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	35 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 Valoraciones 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%

- 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	36 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.

En 2022 no hubo incorporaciones nuevas.

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

Total viviendas en condiciones de alquiler 2022

Relación de inmuebles en alquiler

VIVIENDAS Gestionadas

Situación de la Propiedad	Nº de viviendas	nº viviendas con hipoteca
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.917	255
Cedida su gestión por el Ayto. Zaragoza	12	0
Cedida su gestión por entidades bancarias	31	0
Cedidas por particulares al programa de "Alquila Zaragoza"	129	0
Cedidas por particulares al programa de "captación vivienda vacía"	379	0
Total VIVIENDAS gestionadas	2.468	255
* Total en Propiedad de SMZV	1.917	
* Total Cedidas la gestión a SMZV	551	

** Datos expresados a 31 de diciembre de 2022.*

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

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTEzNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	37 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 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	720	3.240
Propiedad de entidades bancarias	4	16
Propiedad de Cerro Murillo, SA. Y otros	223	892
Total trasteros gestionados	947	4.148

Plazas de garaje Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de garajes	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda-coches	686	7.531
Propiedad de Zaragoza Vivienda-motos	92	276
Propiedad de entidades bancarias	1	400
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	228	2.508
Total garajes gestionados	1.007	10.715

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

El valor bruto contable de los bienes hipotecados asciende a 24.836.763,03 euros a 31 de diciembre de 2022 y a 15.870.093,84 euros a 31 de diciembre de 2021.

Dentro de las Inversiones inmobiliarias, en el epígrafe de construcciones se recogen 8.707.212,95 euros con una amortización acumulada de 5.494.683,60 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	38 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2022 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Zª relativa a 1000 viv. alquiler	43.711.607,76	17.463.297,14	-77.831,58	26.170.479,04
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.905.255,66	-5.215,83	1.651.666,09
Subv.Min.Fomento-DGA-Ayto ARRUS Cerezo 45/Armas 49/Zamoray 14	296.000,00	0,00	-740,00	295.260,00
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	129.398,90	-783,97	250.402,03
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	70.788,18	-498,60	159.544,39
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	45.000,00	-568,10	184.431,90
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	993.109,00	0,00	0,00
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	192.000,00	0,00	0,00
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	58.731,25	-312,01	124.491,90
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	129.139,05	-572,60	228.468,33
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	61.796,52	-1.562,08	623.269,40
Subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	944.036,64	-624,51	121.267,71
	51.890.542,39	21.992.552,34	-88.709,27	29.809.280,79

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	162.273,27	-2.728,56	879.747,49

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	956.698,16	-719,62	226.388,64

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	5.266.135,84	-12.389,28	3.847.416,55

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.482.079,97	-11.737,21	3.777.757,75

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	27.535.144,79	10.458.048,89	-47.250,08	17.029.845,82

	IMPORTE	SUBVENCIONADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	99.147.503,34	43.317.788,47	-163.821,30	55.665.893,57

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>

50297MTY4MTExNzkwnjgwNjg3MTA4NZUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	39 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- 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	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Zª 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/biencas -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 SPB3	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	SUBVENC.APLICADA	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	SUBVENC.APLICADA	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	SUBVENC.APLICADA	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	SUBVENC.APLICADA	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	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	95.743,81	0,00	-287,28	95.456,53

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

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

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

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>

50297MTY 4MTExNzkwnJgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	40 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.*Análisis de los movimientos*

AÑO 2022:

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	690.089,90	144.012,07	0,00	834.101,97
TOTAL Coste	1.440.461,90	144.012,07	0,00	1.584.473,97
<i>_Amortización Acumulada</i>				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-348.120,63	-9.947,79	0,00	-358.068,42
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
TOTAL Amort. Acumul.	-776.670,23	-9.947,79	0,00	-786.618,02
Valor neto Contable Inmovilizado Intangible	663.791,67	134.064,28	0,00	797.855,95

Las altas del ejercicio 2022 en aplicaciones informáticas por 144.012,07 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 31-12-2022

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	41 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

AÑO 2021:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO. FINAL
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
TOTAL Coste	1.330.303,49	110.158,41	0,00	1.440.461,90
_Amortización Acumulada				
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
TOTAL Amort. Acumul.	-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



Información complementaria sobre el inmovilizado intangible:

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2022:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	198.910,88	-668,56	214.818,41
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	159.137,37	-534,90	171.864,04
	745.934,16	358.048,25	-1.203,46	386.682,45

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

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	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

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	43 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Importe de ingresos por arrendamientos en el ejercicio:

	Año 2022	Año 2021	% variación
Alquiler de Viviendas	5.247.262,70	5.129.572,00	2,29 %
Alquiler de Locales	370.617,58	356.088,14	4,08 %
Alquiler de Garajes	156.850,72	152.218,62	3,04 %
Alquiler de Trasteros	26.702,85	25.051,00	6,59 %
Ingresos por gastos repercutidos a inquilinos	1.313.896,74	1.201.660,62	9,34 %
Total Ingresos Alquiler	7.115.330,59	6.864.590,38	3,65 %

* 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 2022 y 2021, recogido en el epígrafe "Otros gastos de explotación", asciende a 31.396,70 euros y 34.082,80 euros, respectivamente.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwnjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	44 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022	Ej 2021
	Activos financieros a coste amortizado	1.933.941,77
Activos financieros a coste amortizado	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos Derivados	Otros
	Ej 2022	Ej 2021
	24.870.537,06	20.752.449,86
total corto + largo pzo	26.804.478,83	22.729.477,23

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	45 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

CLASES	CATEGORÍAS		
	Activos financieros a coste amortizado		
<i>Activos en balance</i>	saldo a 1-1-22	variación	saldo a 31-12-22
Activos financieros no corrientes			
Otros créditos a L/P	192.582,08	-29.719,20	162.862,88
Fianzas y depósitos constituidas a L/P	683.550,89	-4.274,18	679.276,71
Imposiciones a L/P en Bancos	1.084.899,41	0,00	1.084.899,41
Clientes a L/P por ventas y prest. de servicios	15.994,99	-9.092,22	6.902,77
Total Activos financieros no corrientes	1.977.027,37	-43.085,60	1.933.941,77
Activos financieros corrientes			
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	582.978,82	139.961,04	722.939,86
Clientes por ventas y prestac.de servicios	560.026,28	139.969,79	699.996,07
Deudores varios	10.765,04	4.678,75	15.443,79
Personal (anticipos concedidos)	12.187,50	-4.687,50	7.500,00
- Efectivo y otros activos líquidos equival.	20.169.471,04	3.978.126,16	24.147.597,20
Total Activos financieros corrientes	20.752.449,86	4.118.087,20	24.870.537,06
Total Activos Financieros balance	22.729.477,23	4.075.001,60	26.804.478,83

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 el aumento de deudores comerciales 24%, principalmente por facturas pendientes de cobro al cierre que se cobran en enero 2023 y un aumento de deudas con inquilinos de dudoso cobro. 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 20,169 millones a fecha 1 de enero hasta 24,147 millones a 31 de diciembre de 2022.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	46 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Información adicional sobre inversiones financieras

No existen inversiones financieras afectas a garantía.

Todas ellas están instrumentadas en euros.
La rentabilidad de los depósitos bancarios es el 0%.

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

- Al cierre de 2022 y 2021, 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 2022	Ej 2021	Ej 2022	Ej 2021
Pasivos a coste amortizado	7.409.888,40	6.500.333,36	762.837,47	733.090,10
	plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2022	Ej 2021	Ej 2022	Ej 2021
Pasivos a coste amortizado	1.437.548,37	2.939.962,51	22.720.920,76	26.377.486,79
total corto + largo pzo	8.847.436,77	9.440.295,87	23.483.758,23	27.110.576,89
TOTAL pasivos financieros	32.331.195,00	36.550.872,76		

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwnjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	47 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

CLASES	CATEGORÍAS		
	Pasivos a coste amortizado		
<i>Pasivos en balance</i>	saldo a 1-1-22	variación	saldo a 31-12-22
<u>Pasivos no corrientes</u>			
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito			
Deudas con entidades de crédito.	6.500.333,36	909.555,04	7.409.888,40
2. Otros Pasivos no corrientes	733.090,10	29.747,37	762.837,47
Otros pasivos financieros (depósitos y fianzas recibidos a l/p).	733.090,10	29.747,37	762.837,47
Total Pasivos financieros no corrientes	7.233.423,46	939.302,41	8.172.725,87
<u>Pasivos corrientes</u>			
1. Deudas a corto plazo	2.939.962,51	-1.502.414,14	1.437.548,37
Préstamos a corto plazo con ent. Crédito	2.939.962,51	-1.514.136,72	1.425.825,79
Intereses a corto plazo ent. Cto.	0,00	11.722,58	11.722,58
2. Otros Pasivos corrientes	7.687.501,35	-104.108,95	7.583.392,40
Otros pasivos financieros.	9.344,46	608,00	9.952,46
Proveedores.	764,99	-764,99	0,00
Acreedores varios.	539.632,83	-213.533,66	326.099,17
Personal (remunerac. pendientes de pago)	214,05	1.092,19	1.306,24
Anticipos de clientes.	7.137.545,02	108.489,51	7.246.034,53
3. Periodificaciones a c/p	18.689.985,44	-3.552.457,08	15.137.528,36
Total Pasivos financieros corrientes	29.317.449,30	-5.158.980,17	24.158.469,13
Total Pasivos Financieros en balance	36.550.872,76	-4.219.677,76	32.331.195,00

Las deudas a Largo plazo con entidades de crédito disminuyen en 854.444,96 euros por la reclasificación de los préstamos de largo a corto plazo y aumenta 1,764 M euros por la disposición del préstamo de Fray Luis Urbano, 92. Las periodificaciones a corto plazo disminuyen en 3,552 M euros principalmente por el pago de partidas presupuestarias de ayudas para el fomento a la rehabilitación privada que se han hecho efectivas en el ejercicio a los beneficiarios de dichas ayudas que cumplen 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	48 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Cuadro de 2022:**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.	2.939.962,51	0,00	854.444,96	-2.368.581,68	1.425.825,79
Inter. c/p deudas Ent. Cto.	0,00	11.722,58	0,00	0,00	11.722,58
Totales.....	2.939.962,51	11.722,58	854.444,96	-2.368.581,68	1.437.548,37
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Partidas ptes. aplicación	9.344,46	2.457,30	0,00	-1.849,30	9.952,46
Totales.....	9.344,46	2.457,30	0,00	-1.849,30	9.952,46
Total Deudas a c/p	2.949.306,97	14.179,88	854.444,96	-2.370.430,98	1.447.500,83

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

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS	540.397,82	7.823.241,48	0,00	-8.037.540,13	326.099,17
PERSONAL	214,05	2.794.209,96	0,00	-2.793.117,77	1.306,24
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS	7.137.545,02	108.489,51	0,00	0,00	7.246.034,53
Totales C.V.-)	7.678.156,89	10.725.940,95	0,00	-10.830.657,90	7.573.439,94

* 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	18.689.985,44	4.158.857,86	-257.531,67	-7.453.783,27	15.137.528,36
Totales C.VI.-)	18.689.985,44	4.158.857,86	-257.531,67	-7.453.783,27	15.137.528,36

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	49 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Cuadro de 2022:*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	6.500.333,36	1.764.000,00	-854.444,96	0,00	7.409.888,40
B.II.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	629.385,11	100.125,76	0,00	-56.413,97	673.096,90
Depósitos por Zaragoza Alquila	103.704,99	20.702,21	0,00	-34.666,63	89.740,57
Totales	733.090,10	120.827,97	0,00	-91.080,60	762.837,47
TOTAL DEUDAS B.II	7.233.423,46	1.884.827,97	-854.444,96	-91.080,60	8.172.725,87

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

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	50 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 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 Alquiler	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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	51 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Clasificación por vencimientos.

Año 2022:

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2024	2025	2026	2027	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	162.862,88	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	59.269,01
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	679.276,71	0,00	33.963,84	40.756,60	47.549,37	557.006,90
Deudores a L/P	6.902,77	6.902,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	1.933.941,77	32.801,24	59.862,30	66.655,07	73.447,84	1.701.175,32

Año 2021:

* Desclose 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 2022:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2024	2025	2026	2027	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	7.409.888,40	1.362.647,96	1.113.253,86	189.537,17	195.548,93	4.548.900,48
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	762.837,47	38.141,87	76.283,75	114.425,62	457.702,48	76.283,75
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	8.172.725,87	1.400.789,83	1.189.537,61	303.962,79	653.251,41	4.625.184,23

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	52 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- * Las deudas a corto plazo no se desglosan pues su vencimiento es en el ejercicio 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 2022	Año 2021
Provisiones insolvencias arrendatarios (cta 694)	131.461,90	111.795,35
Exceso deterioro insolvencias tráfico (cta. 794)	-233.889,38	-354.109,42
Exceso provisión terminación obras (cta. 795)	0,00	-41.814,89
Créditos comerciales incobrables (cta. 650)	133.656,56	143.704,30
TOTAL	31.229,08	-140.424,66

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.

Ingresos financieros	Año 2022	Año 2021
Intereses cuentas ctes. y renta fija	2.239,64	2.378,46
Imputación subvenciones financieras	392.803,39	580.848,09
Incorporación al activo de gastos financ.	13.496,52	7.981,12
Total	408.539,55	591.207,67

Las subvenciones financieras corresponden a subsidiación de intereses de diversos préstamos hipotecarios con bancos del MOPTA, y por otro lado, los intereses capitalizados 13.496,52 € y 7.981,12 €, son de la obra nueva en curso para alquiler de calle Fray Luis Urbano, 92 (80 viviendas).



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	53 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Gastos financieros		
	Año 2022	Año 2021
Inter. ptmos. Entidades crédito totales	-147.236,07	-155.034,58
Total	-147.236,07	-155.034,58

Gastos financieros capitalizados		
	Año 2022	Año 2021
A inmovilizado en curso	13.496,52	7.981,12
Total	13.496,52	7.981,12

Los intereses capitalizados son de la obra nueva con destino al alquiler sita en Zaragoza, calle Fray Luis Urbano, 92 (80 viviendas).

9.3.- Otro tipo de información.

El tipo de interés medio correspondiente a préstamos hipotecarios con entidades de crédito en el ejercicio 2022 han sido: 2,5 % (1,46% en el ejercicio anterior).

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

Concepto	2022	2021
Capital dispuesto con Ent. Bancarias	21.769.599,36	20.005.599,40

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

Concepto	2022	2021
Capital vivo a L/Plazo Entidades Bancarias	7.409.888,40	6.500.333,36
Capital vivo a C/Plazo Entidades Bancarias	1.437.548,37	2.939.962,51
Total	8.847.436,77	9.440.295,87

El endeudamiento con bancos desciende el 6,2 % en 2022.

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 2022	Año 2021
Fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles (1)	673.096,90	629.385,11
Fianzas depositadas en D.G.A. por arrendamiento de inmuebles (2)	580.270,89	586.039,07

(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)



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	54 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 1-1-2022	1.803.030,00	361.649,21	33.648.237,18	13.457.427,87	2.725.391,99	51.995.736,25
Resultado ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	4.189.742,21	4.189.742,21
Aumentos/disminución	0,00	0,00	0,00	0,00	4.189.742,21	0,00
Distribución resultado	0,00	0,00	2.725.391,99	0,00	-2.725.391,99	0,00
Saldo a 31-12-2022	1.803.030,00	361.649,21	36.373.629,17	13.457.427,87	4.189.742,21	56.185.478,46

- 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	55 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- 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 2022 aumentan en 2.725.391,99 euros por la aplicación del resultado de 2021.

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

10.- EXISTENCIAS.

- No se ha producido ninguna adquisición por cobro de créditos.
- En 2022 y 2021 no se han realizado capitalizaciones de intereses.
- Se han repercutido costes indirectos en existencias de obras en curso en 2022, 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 2022:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cbie (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	16.735.227,64	11.837.632,56	-14.962,79	4.882.632,29

- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2021:

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

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	56 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2022 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	10.303.689,26	0,00	0,00	-433.316,70	0,00	9.870.372,56
Deterioro solares	-454.907,23	0,00	0,00	-442.487,30		-12.419,93
Saldo neto total	9.848.782,03	0,00	0,00	-875.804,00	0,00	9.857.952,63

Los bajas corresponden a la parte del solar vendido correspondiente a las ventas de 26 viviendas del conjunto inmobiliario de Torrero AC-34 de 96 viviendas, garajes, trasteros y locales en arrendamiento con opción de compra, y además de las 10 plazas de garaje vendidas en Valdespartera.

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

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
70 VIVIENDAS TORRERO AC34	7.331.307,84	0,00	0,00	-2.054.157,30	0,00	5.277.150,54
LOCALES	738.270,80	0,00	0,00	0,00	0,00	738.270,80
Deterioro locales	-183.251,16				0,00	-183.251,16
GARAJES	1.518.153,53	-57.843,18	0,00	-48.865,60	0,00	1.411.444,75
Total garajes	1.835.304,00	0,00	0,00	-105.545,20	0,00	0,00
Deterioro garajes y trast	-317.150,47	-57.843,18	0,00	56.679,60	0,00	-318.314,05
TOTALES	9.587.732,17	-57.843,18	0,00	-2.103.022,90	0,00	7.426.866,09

Los bajas corresponden a las ventas de 26 viviendas del conjunto inmobiliario de Torrero AC-34 de 96 viviendas, garajes, trasteros y locales en arrendamiento con opción de compra, y además 10 plazas de garaje vendidas en Valdespartera.

El valor de existencias con garantía hipotecaria asciende a 5.277.150,54 euros.

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es el siguiente en el ejercicio 2022:

	Iniciales	Aumentos	Traspasos	Disminución	Deterioro neto	TOTAL
Total existencias	19.559.813,69	0,00	0,00	-2.593.019,20	441.323,72	17.408.118,21

- 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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	57 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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			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.

-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

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

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2022 se ha reconocido un importe de 57.843,18 €, principalmente en concepto de deterioro del valor de existencias de 1 local en Valdespartera y 3 locales de Torrero AC-34, también hay reversión de deterioro por 499.166,90 euros por la venta de un 10 garajes en Valdespartera y un solar en calle San Blas según test de deterioro de experto independiente.

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.

El deterioro se calcula 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. Ver nota 6 de inversiones inmobiliarias los métodos empleados para la obtención del valor razonable.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	58 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022:

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	4.189.742,21			-2.525.428,79		
Impuesto de sociedades	2.662,34	1.223,28	1.439,06	16.542,50	8.092,81	8.449,70
Diferencias Permanentes	244.696,97	0,00	244.696,97			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	491.024,54	0,00	491.024,54	3.237.126,19	0,00	3.237.126,19
-con origen ejercicios anteriores	0,00	1.710,83	-1.710,83	0,00	5.771.004,67	-5.771.004,67
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal)	4.925.191,95					

Tipo gravamen	25 %	
Cuota Íntegra	1.231.297,99	
Bonificación 99%	1.218.985,01	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	12.312,98	
Deducción por donaciones	-9.650,64	Ley 49/2002 art. 20
Retenciones	82.090,55	
	79.428,21	

- **Diferencias Permanentes (+/-)**. El impuesto corriente asciende este año a 2.662,34 euros que se ajusta como diferencia permanente positiva aumentando la base imponible. Diferencias positivas derivadas de gastos contables que no tienen la misma consideración según la legislación fiscal que son ingreso y/o gasto fiscal pero no contable, así como gastos no deducibles fiscalmente: 244.696,97 euros. Estas diferencias positivas corresponden a donaciones o liberalidades a entidades de mecenazgo 20.700 euros, a recargos por fuera de plazo 2.179,88 euros y 221.817,09 euros por aplicación de los arts. 17.4 y 17.5 de la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 al ceder el centro de la música de Las Armas al Ayuntamiento, por la diferencia del valor razonable y el valor neto contable.

- **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 491.024,54 euros, y se ajusta en la liquidación del impuesto como D.T. +; y por reversión de deterioro 1.710,83 euros como D.T. -, con efecto impositivo neto de 1.223,28 euros, que se registra como activo por diferencia temporaria deducible contra impuesto de beneficios diferido.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	59 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Dentro de los “*ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto*”, observamos una disminución neta de -2.525.428,79 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2022 en 3.237.126,19 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 5.771.004,67 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 8.092,81 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 16.542,50 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2022.

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	60 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.

VINCENTIVOS 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

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

En 2022 y 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	Pendiente de aplicar
Año 2021	8.280,00	6.909,36	1.650,64
Año 2022	8.280,00	9.650,64	0,00

La parte de deducción no aplicada en 2021 por insuficiencia de cuota íntegra, 1.650,64 euros, se aplica en 2022.

b).- BONIFICACIONES

Bonificación del 99% s/ art. 34.2 Ley 27/2014	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2022	1.218.985,01	1.218.985,01
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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	61 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- 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 2022 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 años anteriores históricamente. En 2022 excepcionalmente supera los 10 millones de euros, pero al ser puntual el exceso sobre los 10 M €, no se pierde el incentivo fiscal. 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:

PASIVOS FISCALES	2022	2021
Pasivos por impuesto diferido	189.053,90	197.503,59
PASIVOS NO CORRIENTES	189.053,90	197.503,59
H.P. acreedora por IRPF/retenciones	117.411,94	101.795,00
H.P. acreedora por IVA	49.801,76	223.578,74
Organismos Seguridad Social acreedora	120.633,44	92.501,20
PASIVOS CORRIENTES	287.847,14	417.874,94

El pasivo por impuesto diferido corresponde a Diferencias Temporarias imponibles 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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTEzNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	62 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

 ACTIVOS FISCALES	2022	2021
Activo diferencias Temporarias Deducibles	5.490,70	4.267,42
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.490,70	4.267,42
H.P. deudora por Impuesto Sociedades	144.385,08	134.611,62
Seguridad Social Deudora	0,00	90.273,83
Subvenciones y ayudas pendientes cobro	0,00	3.894.570,00
ACTIVOS CORRIENTES	144.385,08	4.119.455,45

* 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 Impto sociedades deudor de 2020 es devuelto por la AEAT en enero 2022 por 69.655 euros.

* El Impto sociedades deudor de 2021 es devuelto por la AEAT en enero 2023 por 64.957 euros.

- El "Pasivo por impuesto diferido" (cta. 4790) pertenece al Pasivo no corriente: registra las diferencias temporarias imponibles 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 activo por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles (cta. 4740), registra el efecto impositivo de la diferencia temporaria 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.

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 2022 y provisional para el 2023 es el 45% (fue 36% 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:	8.407 18 €
Ajustes positivos en IVA inversiones:	2.741,13 €



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	63 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022 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 2022	Año 2021
Compras solares para promociones vta. Viviendas o inversiones en urbanización	0,00	1.512,28
Transferencias de inmovilizado a existencias de solares	0,00	2.142.427,62
Variación existencias terrenos y solares	433.316,70	-1.987.682,03
TOTAL	433.316,70	156.257,87

La variación en el ejercicio 2022 corresponde a la baja de parte de solar por la venta de 10 plazas de garaje en Valdespartera, y 26 viviendas con garaje y trastero vinculados vendidas en Torrero AC-34. El total coste de ventas en 2022 asciende a 433.316,70 €

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. 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 €).



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	64 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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

5.c) Certificaciones obra y servicios realizados por terceros	Año 2022	Año 2021
Coste de venta por consumos de existencias vendidas	0,00	844.020,82
Traspasos de inmovilizado a existencias	0,00	8.074.616,34
TOTAL	0,00	8.918.637,16

(*) En 2021 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 traspasos de inmovilizados a existencias por **8.074.616,34 €**

- Desglose partidas 7.b): Cargas sociales:

7.b) Cargas sociales	Año 2022	Año 2021
Seguridad social a cargo de la empresa (*)	1.145.844,72	1.073.902,28
Cursos y seminarios	6.159,34	3.840,25
Ayudas sanitarias según Convenio Laboral	22.248,48	12.250,23
Contratos de personal en prácticas	0,00	6.822,53
TOTAL	1.174.252,54	1.096.486,92

(*) En este concepto se incluyen las nóminas derivadas de bajas laborales por ILT, ya que la prestación económica por la Incapacidad Temporal corresponde al Instituto Nacional de la Seguridad Social.

La Sociedad realiza el pago como si fuera una nómina normal y luego es la Seguridad Social quien paga a la Sociedad. De este modo el trabajador recibe el ingreso por el subsidio con normalidad incluyendo las retenciones por IRPF y por la Seguridad Social

Por tanto, la prestación es asumida por el INSS pero el pago lo realiza la Sociedad al trabajador para luego descontarlo de los importes por las cuotas a ingresar a la Seguridad Social.

- Desglose partidas 8.d): Ayudas económicas concedidas:

8.d) Ayudas al alquiler a inquilinos de viviendas	Importe (euros)
Año 2022	1.679.165,90
Año 2021	1.694.536,57

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. Técnicamente, a los efectos fiscales y contables, se consideran como una subvención vinculada al precio, por lo se registran como mayor cifra de negocio del ejercicio y forman parte de la base imponible de los alquileres de viviendas exentos de iva.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	65 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Desglose partidas 11.b): Resultados por enajenaciones de inmovilizado:

11.b)- Resultados por enajenaciones	Año 2022	Año 2021
Inversiones Inmobiliarias	-4.107.783,79	0
Inmovilizado Material	0	3.000,00
TOTAL	-4.107.783,79	3.000,00

En 2022 debido a la cesión gratuita del Centro de la Música de las Armas al Ayuntamiento de Zaragoza, el cual estaba financiado en parte por una subvención de capital, ha supuesto la baja contable del inmueble por su valor neto contable que origina un gasto de 4.108.295,95 euros y la aplicación a resultados de subvenciones por importe de 3.600.000 euros. La venta de un solar en calle Contamina 2 ha producido un beneficio neto de 512,16 euros.

En 2021 se vendió una furgoneta totalmente amortizada por 3.000 euros de beneficio neto.

- Desglose de la partida 12.- Otros resultados:

12.- Otros resultados	Año 2022	Año 2021
Otros extraordinarios, regularización de saldos, recargos	-4.239,88	-7.020,57
Ingresos extraordinarios	12.649,26	0,00
TOTAL	8.409,38	-7.020,57

Los ingresos en 2022 corresponden a una indemnización del Juzgado por costas de un pleito de la urbanización área F57-8 Valdefierro, y los gastos extraordinarios en 2022 y 2021 a gastos fiscalmente no deducibles, indemnizaciones por juicios y recargos por ingresos fuera de plazo.

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 y en curso de fabricación, expresado en euros:

Concepto	Año 2022	Año 2021
Traspasos de inmovilizado a existencias	0,00	8.075.400,69
Variación de existencias de productos terminados (coste de venta Ptos.Term)	-2.159.702,50	-10.554,52
Variación Existencias Ptos. Terminados	-2.159.702,50	8.064.846,17

Este importe 2.159.702,50 euros, corresponde en 2022 a: -105.545,20 € por el coste de venta de 10 plazas de garaje en Valdespartera y el resto por 26 viviendas con garaje y trastero vinculados, en Torrero AC-34.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	66 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

En 2021 a: -10.554,52 € por el coste de venta de una plaza de garaje y 8.075.400,69 € a traspasos 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)

- Desglose de la partida 4 de Ingresos, Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado:

Concepto	Año 2022	Año 2021
Activación de costes indirectos	141.950,82	341.983,15
TOTAL Activación coste indirectos	141.950,82	341.983,15

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 2022	Año 2021
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (*)	4.975.472,76	4.241.791,30
Subvenciones a la explotación (nota 15.2)	1.737.433,22	1.196.492,00
TOTAL Otros Ingresos	6.712.905,98	5.438.283,30

(*) 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 2022	5.771.004,67
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. En 2022 debido a la cesión gratuita del Centro de la Música de las Armas al Ayuntamiento de Zaragoza, el cual estaba financiado en parte por una subvención de capital, ha supuesto la aplicación a resultados de subvenciones por importe de 3.600.000 euros.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	67 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

13.1 Detalle de provisiones reconocidas en Balance:

Año 2022

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 31-12- 21	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-22
<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	0,00	0,00	0,00	0,00
1.- Provisiones por terminación de obras	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Pasivos financieros corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Total provisiones en Pasivos del Balance	81.990,83	0,00	0,00	81.990,83

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

Año 2021

<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 euros.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	68 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 rehabilitación de patrimonio edificado con criterios de alta eficiencia, teniendo en cuenta el coste y la amortización de las medidas implementadas, así como la normativa vigente respecto a la obligatoriedad de edificios de consumo energético casi nulo (NZEB).
- Presentación de estos proyectos a la iniciativa NEXT GENERATION, impulsados por la UE y gestionados por la administración del Estado.
- Mejora en la optimización de recursos materiales y energéticos, especialmente en lo que concierne al consumo de energía en las sedes de la empresa.
- Mejora en la optimización de recursos energéticos, en las viviendas del patrimonio de la Sociedad, especialmente en estos momentos de encarecimiento de las fuentes de energía.

En este momento se está trabajando en la consecución de esos objetivos, 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 5 de nuestros edificios, 3 de ellos en ARRU del Casco histórico y dos más en Actur, obteniendo financiación parcial para todos ellos al cumplir con las condiciones de eficiencia exigidas.

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	69 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

energéticas que demandan los ciudadanos, cumple 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).

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 2022:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VIARIOS	118.177.065,16	58.332.122,06	-174.842,16	59.670.100,94
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	358.048,25	-1.203,46	386.682,45

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

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.106.676,25	5.397.254,22	-8.754,00	2.700.668,04

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
	2.440.063,38	850.483,87	-4.256,07	1.585.323,44

- Total de saldos subvenciones de capital en 2022

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
129.469.738,95	64.937.908,40	-189.055,68	64.342.774,86



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	70 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2022:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
16.735.227,64	11.837.632,56	-14.962,79	4.882.632,29

Cuadros de movimientos de 2021:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VIARIOS	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.

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

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	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

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	71 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2022

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>TRASPASOS (+/-)</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO.FINAL</i>
Subv. De Capital	55.266.171,54	3.020.100,08	0,00	5.430.109,47	52.856.162,15
Cesión solares	11.602.032,11	208.933,30	0,00	324.352,70	11.486.612,71
TOTAL	66.868.203,65	3.229.033,38	0,00	5.754.462,16	64.342.774,86

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2021

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>TRASPASOS (+/-)</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO.FINAL</i>
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

* 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 2022 y 2021 han sido las siguientes:

6.b) Subvenciones de explotación	Año 2022	Año 2021
Subv. Europa proyecto Buildheat Maestro Tellería	877,22	0,00
Subv. Ayuntamiento para gastos y encargos	1.736.556,00	1.196.492,00
Total Subvenciones de explotación	1.737.433,22	1.196.492,00

En Ingreso Financieros:

13.c) Subsidiación de intereses	Año 2022	Año 2021
Subvención MOPTA intereses préstamos bancarios	392.803,39	580.848,09



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	72 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 16 de febrero de 2022 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2022 por un importe de 31.972.731 €.

- 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: 6.407.463 euros

- Subvenciones de Capital: 1.175.000 euros

TOTAL SUBVENCIONES: 7.582.463 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: aprobación inicial 8.000.000 euros. De esta cantidad, estaban afectados a subvenciones de capital por parte del Gobierno de Aragón 6.893.104 euros. Finalmente, esta subvención no se llegó a realizar, por lo que la partida de ayudas para fomento de la rehabilitación privada quedó reducida a 1.106.896 euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 100 % de la aportación total 2022 por subvenciones y aportaciones. El importe pendiente de recibir por servicios facturados 62.475,22 €, figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en clientes por prestaciones de servicios, del balance de situación, el cual se cobra entre enero y febrero de 2023

Dentro de la partida de "Proveedores" del epígrafe "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance se incluyen 11.871,18 euros de saldo a 31.12.2022 con el Ayuntamiento de Zaragoza por facturas de agua cuyo vencimiento es en enero de 2023.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	73 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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.

(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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	74 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

CÓMPUTO REGLA DEL 50% PARA LA SECTORIZACIÓN DE ZARAGOZA VIVIENDA

	Año 2022	Año 2021
Importe neto de cifra de negocios	11.597.237,11	9.232.936,55
Ayudas al alquiler financiadas por el Ayto. Zaragoza	-1.679.165,90	-1.694.536,57
Pérdidas deterioro créditos comerciales	-31.229,08	140.424,66
Variación existencias prod. Terminados y en curso (sin traspasos)	-2.159.702,50	-10.554,52
Otros ingresos de explotación de privados	3.415,32	15.818,94
TOTAL INGRESOS AJUSTADOS	7.730.554,95	7.684.089,06
Aprovisionamientos, salvo d) deterioros existencias (sin traspasos)	-433.316,70	-1.000.278,69
Gastos de personal	-4.701.508,98	-4.482.447,81
Otros gastos de explotación, salvo c) deterioro ctos. Comerciales	-4.316.191,51	-4.706.901,07
Amortización del inmovilizado	-2.824.741,72	-2.949.958,60
Gastos financieros netos (14 - 13.b))	-144.996,43	-152.656,12
Trabajos realizados para el activo 4.-	141.950,82	341.983,15
TOTAL COSTES DE PRODUCCIÓN	-12.278.804,52	-12.950.259,14

RATIO MERCADO / NO DE MERCADO=

63%	59%
-----	-----

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 2022 es 6 mujeres y 5 hombres y en 2021 de 6 mujeres y 5 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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	75 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

18.- OTRA INFORMACIÓN.**18.1- Número medio de personal asalariado en el año 2022 y 2021 y al cierre.****Número medio de empleadas/os durante el año 2022**

	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	3,1	3,1	6,2	24,3	11,2	35,5
Oficios y otros	1	3	4	0	0	0
	11,1	12,1	23,2	40,3	23,2	63,5
minusválidos >=33%	0	0	0	4	0	4

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2022: 86,7 personas (63,5-mujeres / 23,2-hombres).
 Minusválidos >=33%: 4 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2022

	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	4,5	3,5	8	23,4	11,2	34,6
Oficios y otros	1	3	4	0	0	0
	11,5	13,5	25	39,4	23,2	62,6
minusválidos >=33%	0	0	0	3	0	3

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	76 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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

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 2022 y 2021 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 2022	Año 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,49	20,21
Ratio de operaciones pagadas	19,90	21,05
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,80	0,80
	importe	importe
Total pagos realizados	7.865.370,85	8.712.743,10
Total pagos pendientes al cierre	171.248,64	377.640,08

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.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	77 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

El pasado mes de septiembre se publicó en el BOE la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva normativa, que entró en vigor el 19 de octubre de 2022, está dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia impulsado por el Gobierno. Esta Ley viene a modificar la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, por la que ya se establecían medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El artículo 9.º de la Ley modifica la Disposición Final Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y amplía la obligación del Deber de información a los siguientes datos:

	N.º facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	% sobre el volumen monetario de facturas pagadas	% sobre el total de facturas pagadas
Año 2022	7.593	100 %	100 %
Año 2021	6.449	100 %	100 %

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 2022 y 2021 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 99,4% 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 99,6%.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	78 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

19.- INFORMACIÓN SEGMENTADA.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad se distribuye en el año 2022 y 2021 de la forma siguiente:

	Año 2022	Año 2021	% variación
Ingresos por ventas inmuebles	3.562.351,09	1.413.100,30	152,09 %
Ingresos por arrendamientos inmuebles	5.801.433,85	5.662.929,76	2,45 %
Ingresos por servicios diversos	2.233.452,17	2.156.906,49	3,55 %
Total cifra neta de negocios	11.597.237,11	9.232.936,55	25,61 %

En 2022 se han vendido 10 plazas de garaje, y 26 viviendas con garaje y trasteros vinculados en arrendamiento con opción de compra. En 2021 se vendió: 1 local, 1 plaza de garaje y 9 viviendas. 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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwnjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	79 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	



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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	80 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Índice



Informe de Gestión del ejercicio 2022.....págs. 75 a 88

- 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.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	81 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 2022 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 1.830 viviendas; el alquiler de 96 viviendas con opción a compra; el alquiler de locales, plazas de aparcamiento y trasteros; el arrendamiento de 379 cedidas dentro del programa de captación de vivienda vacía; 129 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 5.801.434 €, cifra que supera en más de un 2.45 % a la del año anterior que ascendió a 5.662.930 €, principalmente debido al incremento del IPC y el ligero aumento del parque de vivienda.

B) VENTA DE INMUEBLES.-

En el ejercicio 2022 se han realizado la venta de 10 plazas de garaje en Valdespartera, por 116.304 € y de 26 viviendas, con garaje y trastero vinculados, en alquiler con opción de compra en Torrero por 3.446.047 €.

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 €.

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 €
- 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 14.028 €.
- Gestión del programa "ALZA" por el que se cobra a los cedentes de vivienda la repercusión de gastos de mantenimiento de sus viviendas 4.349 €.
- Comisión gestión a propietarios programa ALZA por 17.510 €.
- 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 5.764 €.
- Gastos repercutidos a arrendatarios de viviendas, garajes y locales por la gestión de los gastos y suministros de las comunidades. Esta actividad ha generado unos ingresos de 1.313.897 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	82 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- Gastos repercutidos a acreedores por gastos y suministros a su cargo. Esta actividad ha generado unos ingresos de 16.625 € 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. Compensación tarifaria redacción anteproyecto y estudios previos del Luis Buñuel como centro cívico.

Esta actividad ha generado unos ingresos de 837.279 € 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 4.191.181 € antes de impuestos, como consecuencia de un beneficio de 3.929.878 € en resultados de explotación más unos resultados financieros positivos de 261.303 euros.

Referencias del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2022 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 1,74 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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	83 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

muestra una ratio de 1,02, lo que podríamos considerar como correcto, ya que siempre debería estar en torno a 1.

- 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 78% respecto al pasivo total, es decir, solamente el 22% del activo está financiado por terceros y, de esta financiación, solamente el 16% corresponde a financiación a corto plazo.
- Endeudamiento**, volumen de deuda a largo y corto plazo en relación con el neto patrimonial. Este dato nos muestra una ratio de 27,3%, lo que indica que la empresa dispone de un amplio margen de endeudamiento.
- 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 4,64, dato que podemos calificar de positivo. Lo admisible sería una ratio no menor de 1,5.

	2022	2021
Liquidez	1,74	1,49
Liquidez a c/p	1,02	0,84
Capitalización	78,56 %	76,14 %
Endeudamiento s/Neto Patrim.	27,29 %	31,34 %
Endeudamiento a C/PZO	15,93 %	19,05 %
Endeudamiento sobre Pasivo	21,44 %	23,86 %
Garantía	4,64	4,17

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

	Año 2022	Año 2021	%
Importe neto cifra de negocios	11.597.237,11	9.232.936,55	25,61 %
Resultado Ordinario explotación	3.929.877,79	2.289.176,46	71,67 %
Resultado Financiero	261.303,48	436.173,09	-40,09 %
Resultado final del ejercicio	4.189.742,21	2.725.391,99	53,73 %
Fondos Propios	56.185.478,46	51.995.736,25	8,06 %
Patrimonio Neto	120.528.253,32	118.863.939,90	1,40 %
Activo neto total	153.418.340,19	156.112.182,02	-1,73 %
Endeudamiento con bancos	8.847.436,77	9.440.295,87	-6,28 %

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 2022 y 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 2022 a una cobertura del 63%. La previsión es de seguir cumpliendo en el ejercicio 2023, 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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	84 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

financiero, es decir, si su fondo de maniobra es superior a cero. En nuestro caso dicho Fondo asciende a 17,976 millones de euros en 2022 y a 14,696 millones en 2021.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 ha sido de 19,5 días, esto es inferior al máximo de 30 días establecido en la normativa de morosidad.

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde el 31 de diciembre de 2022, 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.

A lo largo del ejercicio 2023 se van a finalizar proyectos que han estado desarrollándose en el ejercicio 2022 como las obras de rehabilitación de los edificios del Cuartel de Pontoneros en la calle Madre Rafolls destinados a albergar una residencia de estudiantes con servicios abiertos al barrio; la finalización del proyecto de rehabilitación energética de 160 viviendas en la Calle Emmeline de Pankhurst; la finalización del proyecto de rehabilitación energética en un edificio de 5 viviendas en la Calle Zamoray; la finalización del proyecto de rehabilitación energética de 9 viviendas en la calle Armas; también se va a producir la cesión de 36 viviendas en el barrio de La Jota por el Ayuntamiento de Zaragoza para destinarlas a viviendas sociales.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

A partir del mes de junio de 2023, una vez transcurridos los dos años que la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) establece para las revisiones de sectorización, está previsto que se revise la sectorización de Zaragoza Vivienda como entidad dependiente de la Administración Pública, resolución adoptada la IGAE en el mes de junio de 2021,. En estos dos últimos años, Zaragoza Vivienda ha cumplido de sobra la regla de que al menos el 50% de los gastos de explotación estén cubiertos con ingresos considerados como de mercado, obteniendo en el ejercicio 2021 una cobertura del 59% y del 63% en el ejercicio 2022. Si tras la revisión, la IGAE vuelve a considerar a Zaragoza Vivienda como empresa financiera de mercado, tanto la contabilidad como la deuda de la Sociedad dejará de consolidar con las del Ayuntamiento de Zaragoza posibilitando la financiación de proyectos de promoción de viviendas y de rehabilitación.

Por otra parte, Zaragoza Vivienda va a impulsar en los próximos tres años, un proyecto de construcción de 486 viviendas destinadas a alquiler asequible a través de la cesión del derecho de superficie de solares propiedad de Zaragoza Vivienda a promotores privados que las construirán y explotarán por un periodo de 50 años. Estos proyectos están financiados a través de subvenciones a fondo perdido del programa 6 de los fondos Next Generation y van a suponer una inversión de más de 56 millones de euros y unas ayudas de los fondos europeos de 15,6 millones de euros. Las actuaciones se van a realizar en los barrios de Valdefierro, Arrabal y Las Fuentes.

También está previsto que se incrementen las actuaciones de rehabilitación energética del parque de viviendas en alquiler de la Sociedad, de tal manera, en el año 2023 se iniciará la rehabilitación de los edificios de 128 viviendas en la calle Emmeline de Pankhurst financiado con fondos PREE. A través de los proyectos europeos Horizon Europe y, concretamente el proyecto Neutralpath, se va a desarrollar una actuación de Distritos Energéticamente Limpios y Positivos (PCED) en el barrio del Actur donde se va a incluir 2 edificios de viviendas sociales en alquiler propiedad de Zaragoza vivienda que reúnen 192 viviendas.

En cuanto al fomento de la rehabilitación privada, Zaragoza Vivienda va a gestionar los proyectos de rehabilitación energética en tres ámbitos de la ciudad en una primera fase: Vizconde Escoriaza, Aloy



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	85 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Sala y Balsas del Ebro viejo a través del programa 1 “Programa de ayuda a las actuaciones a nivel de barrio” con una aportación de los fondos europeos de 6,5 millones de euros. Estas actuaciones se van a desarrollar a lo largo de tres años.

Por último cabe destacar que a lo largo de 2023 se va a proceder a desarrollar un proyecto de transformación digital en la gestión de Zaragoza Vivienda que va a permitir la actualización de su sistema informático mediante la implementación de un sistema hiperconvergente con entorno de virtualización de escritorios que permita ejecutar todas las aplicaciones actuales, añadiendo un entorno de trabajo Microsoft 365, implantando un servicio de copia de seguridad de los datos en la nube, actualizando la electrónica de red, los equipos firewall.

Aparte de los proyectos indicados anteriormente que, por su calado puedan ser de los más importantes, con toda seguridad la nueva corporación que se constituya como resultado de las elecciones municipales del mes de mayo va a aportar nuevos proyectos relacionados con la actividad de Zaragoza vivienda, lo que vaticina un futuro de gran actividad y grandes proyectos.

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

ACCIONES DE LA CÁTEDRA ZARAGOZA VIVIENDA EN 2022

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:

Con fecha 10 de junio de 2010 la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y la Universidad de Zaragoza suscriben un Convenio de Colaboración entre ambas entidades con el objetivo de favorecer la creación de un nuevo conocimiento y la difusión de los aspectos de interés común, generar investigación avanzada y desarrollar una política de formación práctica que permita la adecuada integración del mundo académico y empresarial.

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

Los objetivos de la Cátedra Zaragoza Vivienda son:

- Apoyo e incentivación de proyectos de investigación en diferentes líneas temáticas del ámbito de la vivienda y de la rehabilitación
- Apoyo a la realización de tesis doctorales y proyectos fin de carrera
- Incremento de la participación del personal de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda en la Universidad para compartir experiencias adquiridas
- Organización de formación continua para los profesionales de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda adaptada a sus necesidades específicas
- Realización de prácticas de estudiantes
- Actividades de comunicación y formativas: conferencias, seminarios, cursos, etc
- Concesión de premios y becas
- Edición de publicaciones



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	86 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

Además de las actividades realizadas en 2022 y que se detallan a continuación, la Cátedra Zaragoza Vivienda en los próximos años, apoya y promueve estrategias de transición y recuperación ecológica y digital del Ayuntamiento de Zaragoza, en particular aquellas relacionadas con la renovación o mejora de eficiencia energética y el autoconsumo de los edificios residenciales.

ACTIVIDADES 2022

INVESTIGACIÓN

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

Ayudas a la investigación

Como en años anteriores, la Comisión Mixta de la Cátedra (20-12-2022) resolvió conceder las siguientes ayudas de investigación correspondientes a la Convocatoria de 2021:

1. Proyecto: Rehabilitación de edificios y propiedad horizontal
2. Proyecto: Evaluación de los resultados de políticas públicas e iniciativas privadas en materia de rehabilitación energética residencial a nivel local: el caso de Zaragoza

Premios de investigación

El premio de investigación en sus diferentes modalidades, fallado por la Comisión Mixta de la Cátedra, se ha concedido a:

Publicaciones:

"An Analysis of the Holiday Rental Issue in Spain" por Nicolás Alejandro Guillén Navarro, artículo publicado el 5 de mayo de 2021 en la revista Critical Housing Analysis, Volumen 8, Número 1

Otros:

- Blockchain. La vivienda inteligente y la transmisión de la propiedad inmobiliaria en Blockchain: aspectos civiles y registrales"
- 20MILSOLES.Mal acompañadas. Proyecto de investigación sobre la calidad de vida en sociedades longevas.

TRANSFERENCIA

El proceso a través del cual la innovación realizada en la investigación impulsada por la Cátedra Zaragoza Vivienda se traslada a la sociedad, se basa fundamentalmente en:

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	87 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

1. “Atlas tipológico. Vivienda pública en Zaragoza”, Atlas of Typologies. Public Housing in Zaragoza, Noelia Cervero Sánchez, 19 octubre 2022, Colección Cátedra Zaragoza Vivienda.
2. Dictamen sobre régimen de ayudas de Estado aplicable a ayudas públicas destinadas a rehabilitación de edificios destinados a vivienda social. Departamento de Derecho Público, Universidad de Zaragoza y Cátedra Zaragoza Vivienda.

OTRAS SINERGIAS

Monitorización de un edificio ubicado en la calle Emmeline Pankhurst, destinado a viviendas sociales de alquiler y propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, en el contexto del proyecto de investigación LocalREGEN-A: “Metodología multicriterio para la evaluación de estrategias locales de rehabilitación de la vivienda de Aragón bajo la perspectiva de Ciclo de Vida” (Local REGEN-A), en la que participan los grupos de investigación de la Universidad de Zaragoza GIA y HowLAB, en colaboración con la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

Participación en la preparación de la solicitud del proyecto de investigación CARE+: Co-creation of an architectural Adaptive facade system for Residential Energy positive buildings, presentado a la convocatoria de proyectos europeos HORIZON-CL5-2022-D4-01-02 Renewable-intensive, energy positive homes, liderado por la Universidad de Zaragoza (actuando como IP la co-directora de la Cátedra Zaragoza Vivienda), y con la participación de Tampere University (Finlandia), Delft University of Technology (Holanda), University of Navarra (España), TOPRAK Akilli Cephe Sistemleri Muhendislik LTD STI (Turquía), Abora solar (España), Inavitas (Turquía), MADC Arquitectos (España), YOURDATA SRL (Italia), Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda (España), A-Kruunu (Finlandia).

La Cátedra continua siendo miembro de Green Building Council España (GBCe), una de las entidades con mayor influencia en el campo de la rehabilitación del parque existente en España y Europa.

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS) 2022

Organización de la que formamos parte como socios constituyentes desde el año 1988. Participamos activamente en su desarrollo y organización ya que nos ayuda a mantener activas las facetas de información y crítica, además de ser un medio para compartir conocimientos y experiencias, tal y como se observa en las actividades en las que no sólo hemos formado parte sino que hemos liderado y coordinando en diferentes momentos a lo largo de estos años y de nuestra participación en los diferentes grupos de trabajo:

- Grupo de trabajo “Rehabilitación y Renovación Urbana”
- Grupo de trabajo de “Trabajo Social”
- Asesoramiento técnico a las demás organizaciones de AVS en gestión financiera
- Asesoramiento técnico de carácter jurídico y participación en cursos de formación para las organizaciones que forman parte de AVS.

Desde Zaragoza Vivienda, además de participar en actividades promovidas por la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) colaboramos en la organización y en la propuesta de ponencias transmitiendo nuestro know how y aprendiendo de otros gestores públicos.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	88 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

ACTIVIDADES 2022

- 19 y 20 de mayo de 2022

Jornada: "La innovación social en la gestión de parques públicos de vivienda" Una visión integradora y transversal. El derecho inclusivo a la vivienda". Jornadas organizadas por el Grupo Social de AVS y coordinado por Zaragoza Vivienda.

- 20 y 21 de octubre de 2022

Seminario Técnico: "Incumplimientos contractuales en los parques públicos de vivienda, desahucios y ocupaciones en parques públicos de vivienda", incluido en el curso organizado por AVS sobre Capacitación en Administración de Parques Públicos. Colaboración de Zaragoza Vivienda en la moderación de una mesa temática.

- 17 octubre- 11 diciembre 2022

Curso on line "Gestión e impulso de la ola de rehabilitación: la oportunidad de los fondos europeos"

- 14 y 15 diciembre 2022

Jornada: "La hora de la rehabilitación de edificios" Jornadas 3Ren la que se abordarán aspectos diversos como por ejemplo la normativa en rehabilitación, las oficinas Xaloc, la figura del gestor y agente de la rehabilitación, estrategias, fiscalidad, innovación y transferencia, entre otros.

Además, se difunde en "noticias" de AVS impulsado desde Zaragoza Vivienda: "Zaragoza Vivienda construirá 569 viviendas de alquiler asequible para jóvenes"

Los nuevos edificios se construirían bajo criterios de eficiencia energética para generar un consumo casi nulo, y contarán con fuentes de energías renovables.

La inversión total supera los 52 millones de euros y los proyectos se han presentado a la convocatoria de fondos europeos Next Generation, solicitando ayudas por valor de 20,8 millones de euros, enmarcadas en la línea de "Ayuda a la construcción de viviendas de alquiler asequible en edificios energéticamente sostenibles". Las 569 nuevas viviendas se incorporarán al parque inmobiliario municipal, en el que Zaragoza Vivienda gestiona actualmente casi 2.500 viviendas en alquiler.

PROYECTOS EUROPEOS

PROYECTOS EUROPEOS RELACIONADOS CON EL EL IMPULSO A LA OLA DE RENOVACIÓN DE VIVIENDAS (GREEN DEAL).

Para lograr los objetivos de renovación energética de los edificios establecidos a nivel europeo ("Energía limpia para todos" y del Pacto Verde-Green Deal) y a nivel estatal (ERESEE), desde Zaragoza Vivienda se presentan proyectos que impulsan los siguientes objetivos descritos a continuación:

- 1) Promocionar la rehabilitación energética a mayor escala mediante proyectos a nivel de barrio o la industrialización de procesos en la rehabilitación que permita aplicar soluciones económicas, eficientes y rápidas en edificios de viviendas.



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	89 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

- **PROYECTO INCUBE Convocatoria HORIZON:** 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. El presupuesto de ZV es de 283.875.000€ obteniéndose una subvención : 198.713€

Ahorros estimados en 4 portales previstos:

Demanda energética: de 410kWh/m² año a 47kWh/m² año.

Producción energías renovables: 173kWh/m² año.

Estado Actual: iniciado en julio 2022. Duración 48 meses.

2) Digitalización y sensorización de edificios de viviendas para la optimización del funcionamiento de las instalaciones y ahorro energético mitigando situaciones de vulnerabilidad o pobreza energética

- **Proyecto CHRONICLE Convocatoria HORIZON**

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. El presupuesto de ZV es de 347.500€ € obteniéndose una subvención del 70% de 243.250€

Estado Actual: iniciado en julio 2022. Duración 42 meses

- **Proyecto REEFLEX “REplicable, interoperable, cross-sector solutions and Energy services for demand side FLEXibility markets”Convocatoria HORIZON**

El objetivo del proyecto es desarrollar una serie de soluciones y servicios, viables y replicables, que faciliten el acceso y aumenten la participación de los consumidores de energía a mercados de flexibilidad y permitan una medición más precisa de las necesidades energéticas de los consumidores.

Desde Zaragoza se pretende abordar las particularidades de la región de Aragón, con un foco muy importante de concentración de consumo en la propia ciudad de Zaragoza y una amplia dispersión en el resto de la región, con una importante distancia entre el consumidor y las numerosas plantas de energías renovables.

A fin de encontrar un método que permita conectar a todos los consumidores y prosumidores en un mercado flexible, el demostrativo de Zaragoza abarca edificios de carácter residencial de ZV, industrial (sector agro alimentario) y de oficinas (centro tecnológico) cubriendo por tanto las tipologías principales de consumidores.

El presupuesto de ZV es de 126.375,00 € obteniéndose una subvención 88.462,50

Estado Actual: aprobado fecha prevista de inicio: enero 2023. Duración 48 meses.

3) Observar buenas prácticas realizadas en otras ciudades relacionadas con Estrategias y actuaciones que tengan que ver con el Pacto Verde Europeo.

- **Proyecto SUPERSHINE Convocatoria HORIZON** El proyecto SUPERSHINE busca implementar el Pacto Verde europeo y apoyar a la Estrategia de Ola de Renovación a través de actuaciones de renovación de vivienda y de ayuda a los hogares vulnerables. Para ello se busca impulsar un trabajo conjunto a nivel de distrito en varias ciudades con el fin de implementar y acelerar el conocimiento, la experiencia y desarrollar las mejores prácticas necesarias para impulsar la transición a una vida sin emisiones de carbono y desarrollar la resiliencia en las ciudades de Europa. Zaragoza es ciudad seguidora junto con Setúbal (Portugal) y Estambul (Turquía) cuya



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	90 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

participación será la de conocer los modelos establecidos por las ciudades piloto y adaptarlos a su contexto social, económico, cultural.

El presupuesto de ZV es de 80.125 € € obteniéndose una subvención del 70% de 56.088€

Estado Actual: aprobado fecha prevista de inicio noviembre 2022. Duración 36 meses.

4) Buscar conseguir actuaciones en edificios de distinta tipología que permitan que los edificios no sólo sean eficientes sino energéticamente positivos

- Proyecto NEUTRALPATH Convocatoria HORIZON

Se trata de la primera convocatoria dentro de Horizonte Europa dedicada a seguir con las iniciativas de Distritos Energéticamente Limpios y Positivos (PCED) iniciada ya en el 2020. El objetivo de la convocatoria es que las ciudades integrantes del proyecto (Zaragoza y Dresde) consigan ser pioneras a nivel europeo mediante la puesta en marcha de una actuación real en un distrito para que éste pueda ser energéticamente limpio y positivo con el fin de alcanzar la neutralidad climática para el 2030. Estas actuaciones piloto permitirán ayudar al resto de ciudades europeas a conseguir los objetivos de ser climáticamente neutras para el 2050.

En Zaragoza se ha seleccionado un área representativa de la ciudad en el ACTUR compuesta por 6 edificios: 2 residenciales de viviendas de alquiler público social, un colegio público formado por 3 edificios, propiedad de la DGA pero mantenido por el Ayuntamiento y una escuela infantil municipal.

El objetivo es que ésta actuación consiga que esta zona de Zaragoza sea un distrito energéticamente limpio y positivo basándose en la reducción de la demanda térmica mediante actuaciones de rehabilitación y generación de energía.

Objetivos de la propuesta:

El presupuesto de ZV es de 1.555.875€ obteniéndose una subvención de 1.089.113€.

Estado Actual: aprobado fecha prevista de inicio: febrero 2023. Duración 60 meses.

PROGRAMA 1 FONDOS NEXT GENERATION (Programa de Barrios)

El objeto del programa de actuación a nivel de barrio es la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población.

El Entorno de Rehabilitación Residencial Programada discontinuo (ERRPd) de la ciudad de Zaragoza se ha planteado en cuatro ámbitos de la ciudad y a ejecutar por fases, con el fin de poder dimensionar y visualizar el impacto de la actuación en función de la evolución presupuestaria del Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio recogido en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Mediante LAS OFICINAS DE BARRIO, los técnicos de Zaragoza Vivienda se aproximarán a estos ámbitos semanalmente, acompañando a las Comunidades de Propietarios a lo largo del proceso de Rehabilitación

Los 4 ámbitos y oficinas asociadas son:

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	91 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

ÁMBITO	OFICINA
1. CUI Aloy Sala (Casco Hco.)	PARROQUIA CORPUS CRHISTI "ALOY SALA"
2. CUI Vizconde Escoriaza y CUI Andrea Casamayor (Las Fuentes)	CENTRO_FUNDACIÓN EL TRANVÍA
3. CUI Balsas de Ebro Vivjo (El Rabal)	C. CÍVICO TÍO JORGE
4. CUI Alférez Rojas (Delicias)	C. CÍVICO ESQUINAS PSIQUIATRICO

La asignación de presupuesto del Programa 1 a Zaragoza vivienda, ente gestor del programa del Ayuntamiento de Zaragoza ha sido de 6,5 M€ por lo que en esta primera fase se propone la apertura de oficinas de rehabilitación en los cuatro barrios que conforman el ERRPd de Zaragoza (Las Fuentes, Casco Histórico, el Rabal y Delicias) y comenzar con la rehabilitación edificatoria en los tres primeros barrios.

Programas que los han gestionado desde le Area de Obras y Proyectos

PROGRAMA 6 NEXT GENERATION (Programa de Construcción de vivienda asequible)

Zaragoza construirá 486 viviendas de alquiler asequible para jóvenes en los barrios de más garajes y trasteros en Las Fuentes, Arrabal y Valdefierro

Las viviendas de alquiler asequible se construirán con la máxima eficiencia energética bajo la fórmula de cesión de derecho de superficie y con el objetivo de aumentar la población joven en la ciudad consolidada.

Los proyectos, valorados en 56 millones de euros, se han presentado ya a la convocatoria de fondos europea abierta por la DGA con una obtención de ayuda de 15,5 millones de euros.

PROGRAMA PREE

Zaragoza Vivienda se presentó a la convocatoria del Programa de Ayudas PREE, para rehabilitar energéticamente 288 viviendas de los edificios en calle Emmeline de Pankhurst, fases 1 y 2 y para rehabilitar edificio en calle Armas 49 con 8 viviendas.

En relación con Emmeline de Pankhurst, fase 1 nos han concedido 745.154,43 €

En relación con Emmeline de Pankhurst, fase 2 nos han concedido 607.077,78 €

Armas 49 nos han concedido 53.205,36 €, una vez descontada la subvención por ARRU.

5.- OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS.

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



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	92 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

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 23 de febrero de 2023.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY4MTExNzkwNjgwNjg3MTA4NzUx

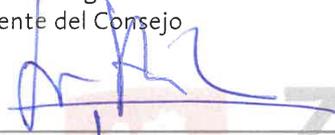
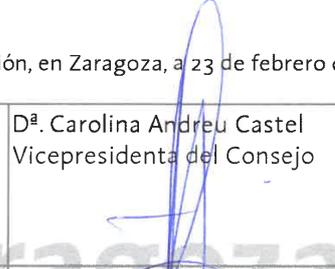
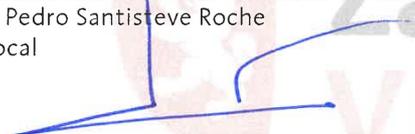
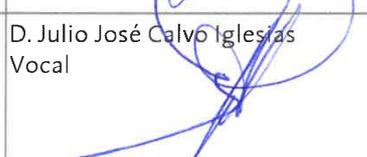
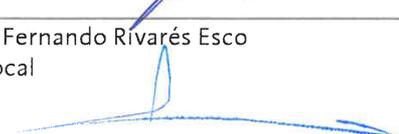
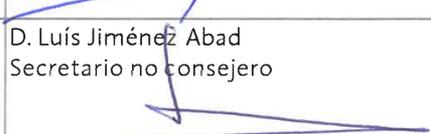
DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	93 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES e INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022.

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 2022**.

Las Cuentas Anuales se extienden en 74 folios ordinarios impresos sólo por su anverso y numerados correlativamente de la página 1 a la 74, ambas inclusive, y el Informe de Gestión consta de 14 páginas, numeradas correlativamente de la 75 a la 88 ambas inclusive. Esta última página es la 89 y en ella firman todos los Consejeros.

Firman los miembros del Consejo de Administración, en Zaragoza, a 23 de febrero de 2023.

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 ^a . Virginia Muñoz Chueca Vocal 	D ^a . Patricia María Cervero Moreno Vocal 
D ^a . María del Carmen Hejarte Cajal Vocal 	D ^a . María Fe Antoñanzas García Vocal 
D. Horacio Royo Rospir Vocal 	D. Julio José Calvo Iglesias Vocal 
D. Fernando Rivarés Esco Vocal 	D. Luíís Jiménez Abad Secretario no consejero 



DOCUMENTO	CUENTAS ANUALES 2022 E INFORME AUDITORÍA ZARAGOZA VIVIENDA	ID FIRMA	10421564	PÁGINA	94 / 94
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA (JOSE MARIA RUIZ DE TEMIÑO BUENO) - EL/LA CIUDADANO/A				10 de abril de 2023	