

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

---

**CERTIFICA:**

Que el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU celebró sesión mediante videoconferencia (semipresencial) en el Salón de Plenos del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza el día 23 de marzo de 2021, previamente convocada mediante comunicación electrónica de fecha 19 de marzo de 2021, remitida con acuse de recibo a las/las Sras./es Consejeras/os, bajo la presidencia del Sr. Presidente, D. Jorge Azcón Navarro y con la asistencia de: D<sup>a</sup> Carolina Andreu Castel (R), D<sup>a</sup> Patricia María Caveró Moreno (R), D<sup>a</sup> María del Carmen Herrarte Cajal, D<sup>a</sup> María Fe Antoñanzas García, D. Horacio Royo Rospir (R), D<sup>a</sup> Virginia Muñoz Chueca (R), D<sup>a</sup> Inés Ayala Sender, D. Pedro José Santistevé Roche, D<sup>a</sup> Isabel Vaquero Garcés y D. Julio José Calvo Iglesias, cumpliendo con el quorum de asistencia que establecen los Estatutos Sociales.

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

Aprobar la formulación de cuentas anuales e informe de gestión 2020 para su elevación a aprobación del socio único en funciones de Junta General.

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

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>

EL PRESIDENTE,



# Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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 2020 la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 105.211 miles de euros y en el epígrafe de existencias por un importe de 13.123 miles de euros.

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

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

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

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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



Juan Carlos Miján Larrínaga  
ROAC nº 19.935

10 de mayo de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.  
ZARAGOZA

2021 Núm. 08/21/00462

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

## CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN



EJERCICIO 2020



# ÍNDICE



## Cuentas Anuales del ejercicio 2020.....págs. 1 a 75

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 75

## Informe de Gestión del ejercicio 2020.....págs. 76 a 90

- Hoja de firmas Consejo Administración.....	91
--	----



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2020

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

ACTIVO	NOTA de MEMORIA	2020	2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>110.649.163,32</b>	<b>112.487.568,46</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	7	<b>563.581,05</b>	<b>501.502,70</b>
3. Concesiones administrativas		407.761,32	417.709,11
6. Aplicaciones informáticas.		155.819,73	83.793,59
<b>II. Inmovilizado material.</b>	5	<b>2.853.087,20</b>	<b>3.174.224,47</b>
1.-Terrenos y construcciones		2.426.882,55	2.502.043,58
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material		391.852,76	453.758,28
3. Inmovilizado material en curso		34.351,89	218.422,61
<b>III. Inversiones inmobiliarias.</b>	6	<b>105.210.982,91</b>	<b>106.718.949,55</b>
1. Terrenos.		24.047.097,78	24.055.665,59
2. Construcciones.		77.294.060,78	77.056.890,89
3. Inmovilizado en curso		3.869.824,35	5.606.393,07
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	9	<b>1.991.044,92</b>	<b>2.042.323,90</b>
2.-Créditos a terceros		222.301,28	252.020,48
5.-Otros activos financieros a L/P		1.768.743,64	1.790.303,42
<b>VI. Activos imppto. Diferido deducible</b>	11	<b>4.224,98</b>	<b>4.062,46</b>
<b>VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P</b>	9	<b>26.242,26</b>	<b>46.505,38</b>
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios		26.242,26	46.505,38
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>32.128.932,44</b>	<b>29.167.761,07</b>
<b>II. Existencias.</b>	10	<b>13.122.579,98</b>	<b>13.140.148,29</b>
2.-Terrenos y solares		10.902.883,30	10.909.917,05
3.-Obras en curso		565.811,38	565.811,38
4.-Edificios construidos		1.653.885,30	1.664.419,86
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	9	<b>2.918.550,57</b>	<b>2.194.397,57</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		615.694,56	411.520,61
3. Deudores varios.		6.612,99	6.612,99
4. Personal.		19.062,50	18.437,50
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	11.2	136.103,78	131.878,21
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.		2.141.076,74	1.625.948,26
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.</b>	9	<b>16.087.801,89</b>	<b>13.833.215,21</b>
1. Tesorería		16.087.801,89	13.833.215,21
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>142.778.095,76</b>	<b>141.655.329,53</b>

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2020 y 2019.

## BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 y 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA de MEMORIA	2020	2019
<b>A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)</b>		<b>110.727.472,66</b>	<b>112.847.303,13</b>
<b>A-1 ) Fondos propios.</b>	9-5	<b>49.270.344,26</b>	<b>48.555.418,91</b>
<b>I. Capital.</b>			
1. Capital escriturado	9-5	1.803.030,00	1.803.030,00
<b>III. Reservas.</b>	9-5	<b>33.294.961,04</b>	<b>32.295.684,12</b>
1. Legal		361.649,21	361.649,21
2. Otras reservas.		32.933.305,52	31.934.028,60
3. Diferencia ajuste capital a euros		6,31	6,31
<b>VI. Aportaciones socio</b>	9-5	<b>13.457.427,87</b>	<b>13.457.427,87</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	3 y 9-5	<b>714.925,35</b>	<b>999.276,92</b>
<b>A-3 ) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	15	<b>61.457.128,40</b>	<b>64.291.884,22</b>
1. Subvenciones de capital		51.944.642,51	54.779.398,33
2. Cesiones de solares.		9.512.485,89	9.512.485,89
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.561.836,31</b>	<b>10.508.693,65</b>
<b>I. Provisiones a l/plazo</b>		<b>81.990,83</b>	<b>0,00</b>
4. Otras Provisiones para responsabilidades	13	81.990,83	0,00
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	9	<b>7.294.472,94</b>	<b>10.316.216,46</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		6.549.395,07	9.562.677,02
5. Otros pasivos financieros		745.077,87	753.539,44
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>	11-2	<b>184.372,54</b>	<b>191.477,19</b>
<b>VI. Acreedores por operaciones tráfico a l/p</b>	9	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>
1. Anticipos de clientes a l/p		1.000,00	1.000,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>24.488.786,79</b>	<b>18.299.332,75</b>
<b>II. Provisiones a c/p</b>	13	<b>116.141,67</b>	<b>126.903,00</b>
1.- Provisiones por terminación de obras		116.141,67	126.903,00
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	9	<b>3.109.898,81</b>	<b>3.050.993,78</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		3.011.792,50	2.953.795,84
5. Otros pasivos financieros.		98.106,31	97.197,94
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	9	<b>7.536.976,46</b>	<b>7.370.045,61</b>
1. Proveedores.		573,37	159.286,32
3. Acreedores varios.		643.468,60	325.372,03
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		201,26	4.557,58
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11-2	222.622,26	215.870,06
7. Anticipos de clientes.		6.670.110,97	6.664.959,62
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	9	<b>13.725.769,85</b>	<b>7.751.390,36</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>		<b>142.778.095,76</b>	<b>141.655.329,53</b>

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2020 y 2019.

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 diciembre 2020 y 2019</b>			
	Nota de la Memoria		
		2020	2019
<b><i>A) OPERACIONES CONTINUADAS</i></b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	12, 19	<b>7.791.524,93</b>	<b>7.897.485,87</b>
a) Ventas.	12	14.000,00	14.500,00
b) Arrendamientos.	8 y 12	5.529.815,71	5.503.000,37
c) Prestaciones de servicios.	8, 12, 17	2.247.709,22	2.379.985,50
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.</b>	10	<b>-10.554,52</b>	<b>-10.410,19</b>
<b>4. Trabajos realizados por la empresa para su activo.</b>	6 y 12	<b>2.776,72</b>	<b>178.256,61</b>
<b>5. Aprovisionamientos.</b>	12	<b>-34.011,48</b>	<b>-18.039,12</b>
b) Consumo de terrenos y solares.		-2.814,44	-2.814,44
c) Obras y servicios realizados por terceros.		0,00	-133,64
d) Deterioro valor existencias	10	-31.197,04	-15.091,04
<b>6. Otros ingresos de explotación.</b>	12	<b>4.824.163,72</b>	<b>6.793.155,78</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	12 y 17	3.453.063,72	5.281.557,82
b) Subvenciones a la explotación	15	1.371.100,00	1.511.597,96
<b>7. Gastos de personal.</b>	12 y 18	<b>-4.538.109,01</b>	<b>-4.625.258,35</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-3.532.468,00	-3.572.858,48
b) Cargas sociales.		-1.005.641,01	-1.052.399,87
<b>8. Otros gastos de explotación.</b>		<b>-6.583.810,34</b>	<b>-8.536.188,53</b>
a) Servicios exteriores.		-6.235.568,45	-7.918.407,15
b) Tributos y ajustes por iva.	11	-19.171,32	-254.365,41
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	9.1.4	-329.070,57	-363.415,97
<b>9. Amortización del inmovilizado.</b>	5, 6 y 7	<b>-2.815.690,24</b>	<b>-2.714.413,99</b>
<b>10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.</b>	12 y 15	<b>1.777.446,00</b>	<b>1.814.081,66</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.</b>		<b>-65.008,41</b>	<b>-163.169,15</b>
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	6	-65.008,41	-163.169,15
<b>12. Otros resultados.</b>	12	<b>-81.617,31</b>	<b>0,00</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>267.110,06</b>	<b>615.500,59</b>
<b>13. Ingresos financieros.</b>		<b>657.702,21</b>	<b>662.509,85</b>
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	9.2	3.735,94	8.449,37
c) Imputación de subvenciones carácter financiero.	15	653.966,27	654.060,48
<b>14. Gastos financieros.</b>		<b>-208.336,67</b>	<b>-277.684,11</b>
a) Por deudas con entidades crédito	9	-208.336,67	-277.684,11
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>449.365,54</b>	<b>384.825,74</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>716.475,60</b>	<b>1.000.326,33</b>
15. Impuestos sobre beneficios	11	-1.550,25	-1.049,41
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+17)</b>	3 y 9	<b>714.925,35</b>	<b>999.276,92</b>

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2020 y 2019

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
el 31 de diciembre 2020 y 2019**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

cuentas	Notas en memoria	año 2020	año 2019
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>714.925,35</b>	<b>999.276,92</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.</b>			
(800), (89), 900, 991, 992	I. Por valoración de activos y pasivos 1. Activos financieros disponibles para la venta. 2. Otros ingresos/gastos.		
(810), 910	II. Por coberturas de flujos de efectivo.		
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	1.935.585,53	1.300.000,00
(85), 95	IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
(8300)*, 8301*, (833), 834, 835, 838	V. Efecto impositivo	-4.838,96	-3.250,00
	<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>1.930.746,57</b>	<b>1.296.750,00</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.</b>			
(802), 902, 993, 994	VI. Por valoración de activos y pasivos 1. Ingresos /gastos de activos financieros disponibles para la venta. 2. Ingresos /gastos por pasivos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.		
(812), 912	VII. Por coberturas.		
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	-1.777.446,00	-1.814.081,66
8301*, (836), (837)	IX. Efecto impositivo.	4.443,62	4.535,17
	<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-1.773.002,39</b>	<b>-1.809.546,49</b>
	<b>D) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>872.669,53</b>	<b>486.480,43</b>

\* Su signo puede ser positivo o negativo

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31-12-2020 y 2019 para el ejercicio anual terminado

	2020	2019
<b>A) =</b>	714.925,35	999.276,92
<b>B)+C) =</b>	157.744,18	-512.796,49
<b>Total D)=</b>	<b>872.669,53</b>	<b>486.480,43</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 diciembre 2020**

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado y exigido					
<b>A. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2018</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>31.702.785,71</b>	<b>12.086.327,87</b>	<b>338.495,43</b>	<b>62.070.145,64</b>	<b>108.000.784,65</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	465.735,16	2.734.535,07	3.200.270,23
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	1.371.100,00	0,00	0,00	1.371.100,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	127.163,25	0,00	-338.495,43	0,00	-211.332,18
<b>B. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>31.829.948,96</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>465.735,16</b>	<b>64.804.680,71</b>	<b>112.360.822,70</b>
II. Ajustes por errores 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2019</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>31.829.948,96</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>465.735,16</b>	<b>64.804.680,71</b>	<b>112.360.822,70</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	613.025,95	-512.796,49	100.229,46
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	465.735,16	0,00	-465.735,16	0,00	0,00
<b>D. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>32.295.684,12</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>613.025,95</b>	<b>64.291.884,22</b>	<b>112.461.052,16</b>
II. Ajustes por errores 2019 (nota 2.7)	0,00	0,00	0,00	386.250,97	0,00	386.250,97
<b>E. SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2020</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>32.295.684,12</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>999.276,92</b>	<b>64.291.884,22</b>	<b>112.847.303,13</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	714.925,35	157.744,18	872.669,53
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	999.276,92	0,00	-999.276,92	-2.992.500,00	-2.992.500,00
<b>F. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>33.294.961,04</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>714.925,35</b>	<b>61.457.128,40</b>	<b>110.727.472,66</b>

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 2020 y 2019

	NOTAS	2020	2019
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>	3	<b>716.475,60</b>	<b>1.000.326,33</b>
<b>2. Ajuste del resultado.</b>	12	<b>1.014.154,72</b>	<b>1.057.182,85</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.815.690,24	2.714.413,99
b) Correcciones valorativas por deterioro (+)	5,6,7	425.276,02	541.676,16
d) Imputación de subvenciones (-)	15	-1.777.446,00	-1.814.081,66
e) Resultados de bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	0,00	0,10
g) Ingresos financieros (-)	12	-657.702,21	-662.509,85
h) Gastos financieros (+)	12	208.336,67	277.684,11
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>275.961,28</b>	<b>3.187.608,54</b>
a) Existencias (+/-)	10	-13.628,73	13.224,63
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-2.943.212,95	5.912.330,37
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	0,00	2.393,07
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	166.930,85	-286.912,78
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	9	2.963.618,16	-2.477.515,19
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9, 16	102.253,95	24.088,44
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>514.794,72</b>	<b>381.272,02</b>
a) Pagos de intereses (-)	9 y 12	-208.336,67	-277.684,11
c) Cobros de intereses (+)	9 y 12	657.702,21	662.509,85
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)	11	65.429,18	-3.553,72
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)</b>		<b>2.521.386,32</b>	<b>5.626.389,74</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>-1.119.235,31</b>	<b>-1.751.460,21</b>
b) Inmovilizado intangible	7	-72.026,14	-83.793,60
c) Inmovilizado material	5	-3.152,22	-338.283,55
d) Inversiones inmobiliarias	6	-1.038.494,73	-1.320.698,14
e) Otros activos financieros	9	-5.562,22	-8.684,92
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>56.841,20</b>	<b>33.431,08</b>
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	0,00
e) Otros activos financieros	9	56.841,20	33.431,08
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)</b>		<b>-1.062.394,11</b>	<b>-1.718.029,13</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>3.758.432,96</b>	<b>1.300.000,00</b>
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	15	3.758.432,96	1.300.000,00
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>-2.962.838,49</b>	<b>-4.116.188,77</b>
a) Emisión	9	1.305,01	11.220,00
2) Deudas con entidades de crédito (+)		1.305,01	11.220,00
b) Devolución y amortización de	9	-2.964.143,50	-3.203.110,02
2) Deudas con entidades de crédito (-)		-2.956.590,30	-2.899.714,49
4) Otras (-)		-7.553,20	-1.227.694,28
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10)</b>		<b>795.594,47</b>	<b>-2.816.188,77</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)</b>			
		<b>2.254.586,68</b>	<b>1.092.171,84</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	13.833.215,21	12.741.043,37
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	16.087.801,89	13.833.215,21

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 31-12-2020 y 2019 para el ejercicio anual terminado

## Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

---

### ➤ 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.
- 18.- Otra información.
- 19.- Información segmentada.
- 20.- Derechos de emisión de gases efecto invernadero.

---

## 1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

---

### Constitución

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

### Información general

#### Domicilio social y fiscal. Campo de actuación:

Calle San Pablo, 61, Zaragoza.

Su campo de actuación queda limitado al Municipio de Zaragoza.

#### Actividad y objeto social:

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

Los fines de la Sociedad son los siguientes:

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

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

Otros aspectos de información general:

La empresa adopta la forma de Sociedad Unipersonal de responsabilidad limitada como entidad mercantil local, tiene personalidad jurídica y patrimonial para la realización y cumplimiento de sus fines. La Sociedad que está constituida por tiempo indefinido, se 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 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, que modifica el R.D. 1514/2007, 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 2019 fueron aprobadas por su Socio Único en Junta General Ordinaria Universal celebrada el 29 de Julio de 2020.

### 2.2- Principios contables no obligatorios aplicados.

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

Presentan la situación financiero patrimonial a la fecha de cierre del ejercicio de las cuentas y los resultados de las operaciones correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable y elaborado de conformidad con principios y normas de contables generalmente aceptados y, en especial los contenidos en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital (aprobado TRLSC por el RDL 1/2010, de 2 de julio), Plan General de Contabilidad (aprobado por R.D. 1514/2007 y modificado por R.D. 602/2016), y Ley 16/2007 de 4 de julio.

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

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

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

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

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

### **2.4- Comparación de la información.**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y de Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020 las correspondientes al ejercicio anterior.

### **2.5- Agrupación de partidas.**

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

**2.6- Elementos recogidos en varias partidas.**

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

**2.7- Corrección de errores.**

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido corregidos errores existentes en las cuentas anuales del ejercicio 2019 producidos en dicho ejercicio. Así, los saldos del balance al 31 de diciembre de 2019 y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjuntos, difieren de los de las cuentas anuales del ejercicio 2019 en los siguientes aspectos:

Epígrafe	Cuentas Anuales 2019	Saldo corregidos al 31-12-2019	Diferencia
<b>Balance</b>			
Periodificaciones a corto plazo	7.951.390,36	7.751.390,36	200.000,00
Otros pasivos financieros	122.845,59	97.197,94	25.647,65
Inversiones inmobiliarias	106.558.346,23	106.718.949,55	160.603,32
Resultado del ejercicio	613.025,95	999.276,92	-386.250,97
	<b>115.245.608,13</b>	<b>115.566.814,77</b>	<b>0,00</b>
<b>Cuenta de P y G</b>			
Trabajos realizados por la empresa para su activo	17.653,29	178.256,61	160.603,32
Ingresos accesorios gestión corriente	5.055.910,17	5.281.557,82	225.647,65
	<b>5.073.563,46</b>	<b>5.459.814,43</b>	<b>386.250,97</b>

Las correcciones son debidas a varias causas: por un lado, se han activado 3 viviendas que figuraban como compraventa aplazada y al renunciar los compradores a las mismas se contabilizan de nuevo como inversiones inmobiliarias, por otro lado, se regularizan dos saldos del Pasivo Corriente que actualmente ya no existen como deuda.

Como consecuencia de los errores descritos, el estado de flujos de efectivo ha sido modificado, teniendo en cuenta que dichos errores afectan al ejercicio precedente.

**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 2020 el resultado del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2020
<b>BASE DE REPARTO:</b>	
Saldo de Pérdidas y Ganancias	714.925,35
<b>Total Base de reparto</b>	<b>714.925,35</b>
<b>APLICACIÓN A:</b>	
Reservas Voluntarias	714.925,35
<b>Total Aplicación</b>	<b>714.925,35</b>

<b>Desglose de Resultados:</b>	Año 2020
Resultado de Explotación	267.110,06 €
Resultado Financiero	449.365,54 €
Impuesto de Sociedades	-1.550,25 €
<b>Beneficio final neto</b>	<b>714.925,35 €</b>

Los Administradores proponen que el resultado positivo del ejercicio 2020 se destina a Reservas Voluntarias en el ejercicio 2021.

El 29 de Julio de 2020 la Junta General de Socios aprobó la distribución del resultado de 2019, consistente en destinar el beneficio, que ascendió a 613.025,95 euros, a reservas voluntarias.

---

## 4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ◆ 4.4- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

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

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

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

#### ◆ 4.5- Permutas.

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

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

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

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

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

#### ◆ 4.6- Instrumentos financieros: Activos y pasivos financieros.

La empresa reconoce un instrumento financiero cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Se valoran dependiendo de la categoría en que se clasifiquen, según las características de los instrumentos, el objetivo de su adquisición o emisión, siguiendo las instrucciones de la norma de registro y valoración 9ª del PGC-2007.

##### 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 préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

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

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

#### **b) Pasivos financieros:**

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

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

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

#### **Inversiones financieras a largo plazo:**

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra las correspondientes provisiones por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: son aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado.
- Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

La Sociedad clasifica los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de su reconocimiento inicial sólo si:

- con ello se elimina o reduce significativamente la no correlación contable entre activos y pasivos financieros.
- el rendimiento de un grupo de activos financieros, pasivos financieros o de ambos, se gestiona y evalúa según el criterio de valor razonable, de acuerdo con la estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Sociedad.

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

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

#### **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes:**

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

#### **Pasivos financieros:**

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

#### **Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas:**

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

**Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:**

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

**◆ 4.7- Coberturas contables.**

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

**◆ 4.8- Existencias.**

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

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

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

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

#### ◆ 4.9- Impuesto sobre Beneficios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

**◆ 4.10- Ingresos y gastos.**

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

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

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

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

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

**◆ 4.11- Provisiones y contingencias.**

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

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

**◆ 4.12- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

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

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

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

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

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

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

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

◆ **4.14- Subvenciones, donaciones y legados recibidos.**

La norma 18.<sup>a</sup> 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 las subvenciones recibidas por Empresas Públicas (Sociedad Municipal) ya que al poder ser éstas empresas beneficiarias de subvenciones en los mismos términos que lo pudiera ser cualquier empresa perteneciente al sector privado, el objetivo de imagen fiel que persigue la elaboración de las cuentas anuales de las Sociedades, exige hacer una excepción con las subvenciones otorgadas a empresas públicas por sus socios para financiar la realización de actividades de interés público o general, y por lo tanto queda sujeta la percepción de las 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 una rentabilidad mínima o compensar un déficit de explotación del ejercicio en curso) se imputarán como ingresos de explotación de dicho ejercicio; si financian gastos específicos, se imputan a resultados en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que estén financiando; si financian la adquisición de un bien inmovilizado, se imputan a resultados en proporción a la amortización de dicho bien y si éste no se amortiza,

en el momento de su enajenación o baja en inventario; si financian existencias se imputarán a resultados en el momento de la venta, depreciación o baja en inventario de las mismas.

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

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

#### **Subvenciones concedidas:**

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

#### **◆ 4.15- Operaciones entre partes vinculadas.**

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

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

## 5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

Los movimientos de las partidas de activo inmovilizado en 2020 y 2019 han sido los siguientes:

Año 2020

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

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

Año 2019

## MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

<i>CONCEPTO</i>	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO.FINAL</i>
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	34.715,13	183.707,48	0,00	218.422,61
Inst. técnicas y maquinaria	91.514,03	0,00	-6.660,52	84.853,51
Mobil.,utillaje y otro imovil.	712.658,38	154.576,07	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	314.692,89	0,00	-109.066,00	205.626,89
<b><i>TOTAL Costes</i></b>	<b>5.224.274,91</b>	<b>338.283,55</b>	<b>-115.726,52</b>	<b>5.446.831,94</b>
<b><i>_Amortización acumulada</i></b>				
Construcc. Uso Propio	-1.493.489,87	-75.161,03	0,00	-1.568.650,90
Inst. técnicas y maquinaria	-72.013,52	-3.211,86	6.660,51	-68.564,87
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00	0,00	-1.277,40
Otras instalaciones	-235.602,28	-35.818,50	0,00	-271.420,78
Mobiliario	-277.252,61	-275,58	0,00	-277.528,19
Equipos informáticos	-154.014,73	-21.570,79	109.065,91	-66.519,61
Elementos de transporte	-9.451,43	0,00	0,00	-9.451,43
Otro inmovil. Material	-9.191,85	-2,44	0,00	-9.194,29
<b><i>TOTAL Amortizado</i></b>	<b>-2.252.293,69</b>	<b>-136.040,20</b>	<b>115.726,42</b>	<b>-2.272.607,47</b>
<b>Total Valor Neto Contable</b>				
<b>Inmovilizado Material</b>	<b>2.971.981,22</b>	<b>202.243,35</b>	<b>-0,10</b>	<b>3.174.224,47</b>

En el ejercicio 2019 se realizó una inversión en las nuevas instalaciones de climatización, mejora energética y ventilación, en la sede de Calle San Pablo, 48 por 154.576,07 euros. Las bajas en el ejercicio 2019 se han debido principalmente a pequeñas maquinarias y equipos informáticos obsoletos, ya amortizados totalmente, y que no se encuentran en condiciones de funcionamiento.

### 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:

Terrenos y solares	0 %
Inmuebles en curso	0 %
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: año 2020 por 592.728,26 euros (583.304,30 euros en el ejercicio anterior), de estos importes nada corresponde a construcciones.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los distintos elementos de inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es suficiente.

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

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

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2019:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	168.416,83	-1.051,33	340.886,08
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	0,00	-1.530,00	508.470,00
Subvención DGA Sede S.M.ZV. S.P.61	268.278,33	144.870,91	-383,62	123.023,80
	<b>1.288.632,57</b>	<b>313.287,74</b>	<b>-2.964,95</b>	<b>972.379,88</b>

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

## 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

-Ingresos generados por las inversiones inmobiliarias: son los ingresos por arrendamientos (ver nota 8 de la memoria) que han ascendido en el ejercicio 2020 a 6.734.866,06 euros (6.717.423,52 euros en el ejercicio 2019).

-Gastos para su explotación en 2020 y en 2019:

	Año 2020	Año 2019
Gastos mantenimiento y conservación	2.963.786	2.524.065
Gastos personal afecto gestión viv.alquiler	994.220	979.527
Gastos comunidad viviendas alquiladas	291.199	339.983
Ayudas alquiler concedidas a inquilinos	1.854.213	1.719.753
Gastos financieros ptmos. VPA	208.337	266.464
Primas seguro incendios	118.762	113.594
Subsidiación préstamos MOPTA	-653.966	-654.060
<b>Total</b>	<b>5.776.551</b>	<b>5.289.326</b>

### Cuadro de movimientos de 2020:

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

En el ejercicio 2020 las altas de construcciones en arrendamiento por 2,93 M son por 568.571,42 euros corresponden a instalaciones y mejoras realizadas en viviendas de alquiler, que aumentan su productividad o vida útil el resto en su mayor parte son de traspasos de inmovilizado en curso a terminado. Las altas de solares son principalmente de un traspaso de saldos por derribo de 1 vivienda y una inversión en acondicionamiento de un solar.

Las salidas de construcciones en curso de 2,52 M euros corresponden a su traspaso a construcciones en arrendamiento terminadas.

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

***Cuadro de movimientos de 2019:***

<b>MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>							
	Solares inmuebles en arrendo.	Deterioro Solares arrendo.	Construcciones en arrendo.	Construcc. en curso.	Deterioro Construcc. arrendo.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendo.	Total
<b>SALDO INICIAL</b>	25.884.816,34	-3.502.680,25	114.923.940,70	5.330.127,97	0,00	-34.507.153,20	<b>108.129.051,56</b>
Altas	255.245,88	-129.538,86	918.726,02	258.611,81		-2.567.631,00	<b>-1.264.586,15</b>
Imputación costes indirectos				17.653,29			<b>17.653,29</b>
Salidas							<b>0,00</b>
Trasp. Deterioro de inv.inmob.		1.656.375,22			-1.656.375,22		<b>0,00</b>
Dotación deterioro		-108.552,74			-55.466,63		<b>-164.019,37</b>
Bajas deterioro					850,22		<b>850,22</b>
<b>SALDO FINAL</b>	<b>26.140.062,22</b>	<b>-2.084.396,63</b>	<b>115.842.666,72</b>	<b>5.606.393,07</b>	<b>-1.710.991,63</b>	<b>-37.074.784,20</b>	<b>106.718.949,55</b>

En el ejercicio 2019 las altas de construcciones en arrendamiento por 826.587,49 euros corresponden a instalaciones y mejoras realizadas en viviendas de alquiler, que aumentan su productividad o vida útil.

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 3.808.023,67 euros al 31 de diciembre de 2019.

- En el ejercicio 2020 se han activado costes indirectos de obras en curso por importe de 2.776,73 euros (en el ejercicio anterior 17.653,29 euros).
- No existen inversiones fuera del territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual ni en el anterior.
- Las inversiones inmobiliarias se encuentran cubiertas por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2020 se reconoce un importe de 197.912,25 € de los que 68.373,39 € son en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual y el resto se ha registrado contra reservas por la activación de 3 viviendas de ejercicios anteriores (ver nota 2.7), por otro lado, se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 3.364,98 €.

En el ejercicio 2019 se reconoce un importe de 164.019,37 € en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias y se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 850,22 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

- No se han producido capitalizaciones de intereses de préstamos en 2020 ni en 2019.
- 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 1 vivienda de compraventa aplazada, al renunciar su inquilino a la opción de compra de la misma y pasar a formar parte del patrimonio social inmobiliario dentro del activo no corriente. Además, se incorporan a inmovilizado varios solares e inmuebles desde existencias por importe de 4.044.055 euros.

En 2019 y 2020 no hay incorporaciones nuevas.

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

Total viviendas en condiciones de alquiler 2020*VIVIENDAS Gestionadas*

Situación de la Propiedad	Nº de viviendas	nº viviendas con hipoteca
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.801	401
Cedida su gestión por el Ayto. Zaragoza	94	0
Cedida su gestión por entidades bancarias	31	0
Cedidas por particulares al programa de "captación vivienda vacía"	461	0
<b>Total VIVIENDAS gestionadas</b>	<b>2.387</b>	<b>401</b>
* Total en Propiedad de SMZV	1.801	
* Total Cedidas la gestión a SMZV	586	

\* Datos expresados a 31 de diciembre de 2020.

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

*LOCALES Gestionados en alquiler*

Situación de la Propiedad	Nº de locales	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	114	20.376
Propiedad de terceros ( cedidos )	11	429
<b>Total Locales gestionados</b>	<b>125</b>	<b>20.375,74</b>

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

*TRASTEROS Gestionados*

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

*Plazas de garaje Gestionados*

Situación de la Propiedad	Nº de garajes	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda-coches	732	8.052
Propiedad de Zaragoza Vivienda-motos	92	276
Propiedad de entidades bancarias	1	400
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	228	2.508
<b>Total garajes gestionados</b>	<b>1.053</b>	<b>11.236</b>

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

El valor bruto contable de los bienes hipotecarios asciende a 39.365.117,71 euros a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Dentro de las Inversiones inmobiliarias, en el epígrafe de construcciones se recogen 8.707.212,95 euros con una amortización acumulada de 5.146.395,08 euros, importe que corresponde a edificaciones construidas sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza y sobre los que existe un derecho de superficie a favor de la Sociedad hasta el ejercicio 2058 (Actur Fases I y II). En ese año revertirá al Ayuntamiento de Zaragoza el dominio del vuelo de los solares.

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

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

**OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA**

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

**APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION**

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

**OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH**

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

**OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO**

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

**OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ**

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

**OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO**

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

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

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2019 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCION APPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Zª relativa a 1000 viv. alquiler	40.711.607,76	14.998.338,86	-76.493,98	25.636.774,92
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.721.365,50	-5.675,55	1.835.096,52
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	106.563,80	-841,05	273.180,04
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	56.938,32	-533,22	173.359,63
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	31.200,00	-602,60	198.197,40
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	752.446,90	-956,47	239.705,63
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	149.333,31	-181,33	42.485,35
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	36.707,03	-367,07	146.461,06
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	109.222,45	109.222,45	0,00	0,00
subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	590.022,90	-1.509,54	474.396,42
	<b>47.658.956,86</b>	<b>18.552.139,07</b>	<b>-87.160,82</b>	<b>29.019.656,97</b>

## OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

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

## APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	IMPORTE	SUBVENCION APPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	927.986,66	-791,40	255.028,36

## OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	IMPORTE	SUBVENCION APPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	4.621.761,46	-14.000,22	4.490.180,00

## OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	IMPORTE	SUBVENCION APPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.205.535,49	-12.428,57	4.053.610,87

## OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

## OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	IMPORTE	SUBVENCION APPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	18.446.795,12	6.183.006,27	-37.331,82	12.226.457,04

	IMPORTE	SUBVENCION APPLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
<b>RESUMEN TOTALES</b>	<b>85.827.568,14</b>	<b>34.490.428,95</b>	<b>-155.134,35</b>	<b>51.182.004,84</b>

## 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

### Análisis de los movimientos

AÑO 2020:

#### MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO. FINAL</i>
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	507.905,35	72.026,14	0,00	579.931,49
<b><i>TOTAL Coste</i></b>	<b>1.258.277,35</b>	<b>72.026,14</b>	<b>0,00</b>	<b>1.330.303,49</b>
<b><i>_Amortización Acumulada</i></b>				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-328.225,05	-9.947,79	0,00	-338.172,84
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-424.111,76	0,00	0,00	-424.111,76
<b><i>TOTAL Amort. Acumul.</i></b>	<b>-756.774,65</b>	<b>-9.947,79</b>	<b>0,00</b>	<b>-766.722,44</b>
<b>Valor neto Contable Inmovilizado Intangible</b>	<b>501.502,70</b>	<b>62.078,35</b>	<b>0,00</b>	<b>563.581,05</b>

#### Inmovilizado intangible amortizado totalmente: año 2020

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

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

AÑO 2019:

**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	496.914,50	83.793,60	-72.802,75	507.905,35
<b><i>TOTAL Coste</i></b>	<b>1.247.286,50</b>	<b>83.793,60</b>	<b>-72.802,75</b>	<b>1.258.277,35</b>
<b>_Amortización Acumulada</b>				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-318.277,26	-9.947,79	0,00	-328.225,05
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-496.119,51	-795,00	72.802,75	-424.111,76
<b><i>TOTAL Amort. Acumul.</i></b>	<b>-818.834,61</b>	<b>-10.742,79</b>	<b>72.802,75</b>	<b>-756.774,65</b>
<b>Valor neto Contable Inmovilizado Intangible</b>	<b>428.451,89</b>	<b>73.050,81</b>	<b>0,00</b>	<b>501.502,70</b>

**Inmovilizado intangible amortizado totalmente: año 2019**

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
		<b>428.549,58</b>

Las altas del ejercicio 2019 en aplicaciones informáticas por 83.793,60 euros corresponden a la inversión en la nueva plataforma informática de gestión documental que está desarrollando la Universidad de Zaragoza para la Sociedad.

*.Información complementaria sobre el inmovilizado intangible:*

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

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

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2019:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	182.334,98	-709,99	231.352,88
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	145.875,93	-568,05	185.092,33
	<b>745.934,16</b>	<b>328.210,91</b>	<b>-1.278,04</b>	<b>416.445,21</b>

## 8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

### 8.1.- Arrendamientos operativos: como Arrendador

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

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

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

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

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

- Importe de ingresos por arrendamientos en el ejercicio:

	Año 2020	Año 2019	% variación
Alquiler de Viviendas	4.985.837,45	4.972.480,91	0,27 %
Alquiler de Locales	359.414,92	347.130,89	3,54 %
Alquiler de Garajes	159.569,19	157.856,04	1,09 %
Alquiler de Trasteros	24.994,15	25.532,53	-2,11 %
Ingresos por gastos repercutidos a inquilinos	1.205.050,35	1.214.423,15	-0,77 %
<b>Total Ingresos Alquiler</b>	<b>6.734.866,06</b>	<b>6.717.423,52</b>	<b>0,26 %</b>

*\* Importes en euros*

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

Hasta un año: 5.407.218 euros

Entre 1 y 5 años: 21.005.682 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 sitos en calle Contamina de Zaragoza.

El importe de los gastos reconocidos o alquiler devengado durante los ejercicios 2020 y 2019, recogido en el epígrafe "Otros gastos de explotación", asciende a 8.923,18 euros y 8.907,75 euros, respectivamente.

## 9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS y FONDOS PROPIOS

### 9.1- ACTIVOS y PASIVOS FINANCIEROS

Según la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, los instrumentos financieros se definen como un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente a un pasivo financiero en otra, es decir, son derechos u obligaciones contractuales con terceros que nacen de una relación contractual.

En base a esta definición, el ICAC en su BOICAC nº 87 publica una contestación a una consulta en la que establece que los créditos o débitos con la Seguridad Social o bien activos y 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".

#### 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 2020	Ej 2019
	Préstamos y partidas a cobrar	2.017.287,18
Préstamos y partidas a cobrar	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos Derivados	Otros
	Ej 2020	Ej 2019
	18.870.248,68	15.895.734,57
<b>total corto + largo pzo</b>	<b>20.887.535,86</b>	<b>17.984.563,85</b>

CLASES	CATEGORÍAS		
	Préstamos y partidas a cobrar		
<i>Activos en balance</i>	saldo a 1-1-20	variación	saldo a 31-12-20
<b>Activos financieros no corrientes</b>			
Otros créditos a L/P	252.020,48	-29.719,20	222.301,28
Fianzas y depósitos constituidas a L/P	705.404,01	-21.559,78	683.844,23
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	46.505,38	-20.263,12	26.242,26
<b>Total Activos financieros no corrientes</b>	<b>2.088.829,28</b>	<b>-71.542,10</b>	<b>2.017.287,18</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>			
<b>- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>2.062.519,36</b>	<b>719.927,43</b>	<b>2.782.446,79</b>
Clientes por ventas y prestac.de servicios	411.520,61	204.173,95	615.694,56
Deudores varios	6.612,99	0,00	6.612,99
Personal (anticipos concedidos)	18.437,50	625,00	19.062,50
Otros créditos (subv.ptes. DGA y Ayto.)	1.625.948,26	515.128,48	2.141.076,74
<b>- Efectivo y otros activos líquidos equival.</b>	<b>13.833.215,21</b>	<b>2.254.586,68</b>	<b>16.087.801,89</b>
<b>Total Activos financieros corrientes</b>	<b>15.895.734,57</b>	<b>2.974.514,11</b>	<b>18.870.248,68</b>
<b>Total Activos Financieros balance</b>	<b>17.984.563,85</b>	<b>2.902.972,01</b>	<b>20.887.535,86</b>

\* En "Otros créditos", no se incluyen las partidas fiscales de activo (IS a devolver) puesto que ya se informa de ellas en la nota 11.2 de Situación Fiscal (activos fiscales).

- **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 50%, principalmente por el aplazamiento de la remesa de recibos de alquiler de abril. Los créditos con Ayuntamiento y DGA por 2,1M euros se cobran y saldan en los primeros meses de 2021. 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 13,833 millones a fecha 1 de enero hasta 16,087 millones a 31 de diciembre de 2020.

### - Información adicional sobre inversiones financieras

No existen inversiones financieras afectas a garantía.

Todas ellas están instrumentadas en euros.

La tasa media de rentabilidad de los depósitos en 2020 y 2019 es del 0,00 %.

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

### - Información sobre créditos comerciales a cobrar.

En 2020 y 2019 no hay ingresos por intereses diferidos.

- Al cierre de 2020 y 2019, 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 2020	Ej 2019	Ej 2020	Ej 2019
Débitos y partidas a pagar	6.549.395,07	9.562.677,02	746.077,87	754.539,44
	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2020	Ej 2019	Ej 2020	Ej 2019
Débitos y partidas a pagar	3.011.792,50	2.953.795,84	21.138.230,36	15.002.763,85
<b>total corto + largo pzo</b>	<b>9.561.187,57</b>	<b>12.516.472,86</b>	<b>21.884.308,23</b>	<b>15.757.303,29</b>
<b>TOTAL pasivos financieros</b>	<b>Ej 2020</b>	<b>Ej 2019</b>		
	31.445.495,80	28.273.776,15		

No se incluyen los pasivos fiscales ni las provisiones a corto plazo, que ya se informa en otra Nota.

CLASES	CATEGORÍAS		
	Débitos y partidas a pagar		
<i>Pasivos en balance</i>	saldo a 1-1-20	variación	saldo a 31-12-20
<b><u>Pasivos financieros no corrientes</u></b>			
<b>1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito</b>			
Deudas con entidades de crédito.	9.562.677,02	-3.013.281,95	6.549.395,07
<b>2. Otros Pasivos no corrientes</b>	754.539,44	-8.461,57	746.077,87
Otros pasivos financieros (depósitos y fianzas recibidos a l/p).	753.539,44	-8.461,57	745.077,87
Anticipos de clientes a l/p	1.000,00	0,00	1.000,00
<b>Total Pasivos financieros no corrientes</b>	<b>10.317.216,46</b>	<b>-3.021.743,52</b>	<b>7.295.472,94</b>
<b><u>Pasivos financieros corrientes</u></b>			
<b>1. Deudas a corto plazo entidades de cto.</b>	<b>2.953.795,84</b>	<b>57.996,66</b>	<b>3.011.792,50</b>
Préstamos a corto plazo	2.953.795,84	57.996,66	3.011.792,50
<b>2. Otros Pasivos corrientes</b>	<b>7.251.373,49</b>	<b>161.087,02</b>	<b>7.412.460,51</b>
Otros pasivos financieros.	97.197,94	908,37	98.106,31
Proveedores.	159.286,32	-158.712,95	573,37
Acreedores varios.	325.372,03	318.096,57	643.468,60
Personal (remunerac. pendientes de pago)	4.557,58	-4.356,32	201,26
Anticipos de clientes.	6.664.959,62	5.151,35	6.670.110,97
<b>3. Periodificaciones a c/p</b>	<b>7.751.390,36</b>	<b>5.974.379,49</b>	<b>13.725.769,85</b>
<b>Total Pasivos financieros corrientes</b>	<b>17.956.559,69</b>	<b>6.193.463,17</b>	<b>24.150.022,86</b>
<b>Total Pasivos Financieros en balance</b>	<b>28.273.776,15</b>	<b>3.171.719,65</b>	<b>31.445.495,80</b>

Las deudas a Largo plazo con entidades de crédito disminuyen en 3,013 M euros por la reclasificación de los préstamos de largo a corto plazo. Las periodificaciones a corto plazo aumentan en 5,974 M euros principalmente por el cobro de partidas presupuestarias de ayudas para el fomento a la rehabilitación privada que se harán efectivas en próximos ejercicios a los beneficiarios de dichas ayudas que cumplan los requisitos legales.

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

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

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

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

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

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

\* 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
<b>Totales</b>	<b>7.751.390,36</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>1.884.734,15</b>	<b>-1.110.354,66</b>	<b>13.725.769,85</b>
<b>Totales C.VI.-)</b>	<b>7.751.390,36</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>1.884.734,15</b>	<b>-1.110.354,66</b>	<b>13.725.769,85</b>

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 2019:***Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
<b>C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p</b>					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	2.901.971,75		2.951.538,62	-2.899.714,53	2.953.795,84
<b>Totales.....</b>	<b>2.901.971,75</b>	<b>0,00</b>	<b>2.951.538,62</b>	<b>-2.899.714,53</b>	<b>2.953.795,84</b>
<b>C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P</b>					
Encargos y OTRU	1.268.788,53	0,00	-604.544,83	-573.742,09	90.501,61
Deudas con asociadas -DVZ-	25.647,65	0,00	-25.647,65	0,00	0,00
Partidas ptes. aplicación	7.764,84	2.348,38	0,00	-3.416,89	6.696,33
<b>Totales.....</b>	<b>1.302.201,02</b>	<b>2.348,38</b>	<b>-630.192,48</b>	<b>-577.158,98</b>	<b>97.197,94</b>
<b>Total Deudas a c/p</b>	<b>4.204.172,77</b>	<b>2.348,38</b>	<b>2.321.346,14</b>	<b>-3.476.873,51</b>	<b>3.050.993,78</b>

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

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
<b>PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS</b>					
<b>Totales</b>	<b>692.602,78</b>	<b>6.820.944,57</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.028.889,00</b>	<b>484.658,35</b>
PERSONAL	248,92	2.697.044,95	0,00	-2.692.736,29	4.557,58
<b>ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS</b>					
<b>Totales</b>	<b>6.664.959,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.664.959,62</b>
<b>Totales C.V.-)</b>	<b>7.357.811,32</b>	<b>9.517.989,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-9.721.625,29</b>	<b>7.154.175,55</b>

\* 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
<b>Totales</b>	<b>10.023.843,95</b>	<b>1.173.863,00</b>	<b>-200.000,00</b>	<b>-3.246.316,59</b>	<b>7.751.390,36</b>
<b>Totales C.VI.-)</b>	<b>10.023.843,95</b>	<b>1.173.863,00</b>	<b>-200.000,00</b>	<b>-3.246.316,59</b>	<b>7.751.390,36</b>

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

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

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

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

**Cuadro de 2019:***Desglose de movimientos del EPIGRAFE B) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
<b>B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)</b>					
<b>Totales</b>	<b>12.502.995,60</b>	<b>11.220,04</b>	<b>-2.951.538,62</b>	<b>0,00</b>	<b>9.562.677,02</b>
<b>B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)</b>					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	633.985,15	49.173,02	0,00	-44.320,31	638.837,86
Depósitos por Zaragoza Alquiler	142.245,49	5.337,38	0,00	-32.881,29	114.701,58
<b>Totales</b>	<b>776.230,64</b>	<b>54.510,40</b>	<b>0,00</b>	<b>-77.201,60</b>	<b>753.539,44</b>
<b>TOTAL DEUDAS B.II</b>	<b>13.279.226,24</b>	<b>65.730,44</b>	<b>-2.951.538,62</b>	<b>-77.201,60</b>	<b>10.316.216,46</b>

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

.Clasificación por vencimientos.

Año 2020:

\* Desglose por vencimientos

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

Año 2019:

\* Desglose por vencimientos

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2021	2022	2023	2024	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	252.020,48	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	148.426,61
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	705.404,01	0,00	35.270,20	42.324,24	49.378,28	578.431,29
Deudores a L/P	46.505,38	24.088,44	22.416,94	0,00	0,00	0,00
<b>Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo</b>	<b>2.088.829,28</b>	<b>49.986,91</b>	<b>83.585,61</b>	<b>68.222,71</b>	<b>75.276,75</b>	<b>1.811.757,31</b>

Año 2020:

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

Año 2019:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2021	2022	2023	2024	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	9.562.677,02	2.673.361,00	1.620.704,00	1.620.704,00	1.620.704,00	2.027.204,02
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	753.539,44	37.676,97	75.353,94	113.030,92	452.123,66	75.353,94
Anticipos de clientes a L/P	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
<b>Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo</b>	<b>10.317.216,46</b>	<b>2.711.037,97</b>	<b>1.696.057,94</b>	<b>1.733.734,92</b>	<b>2.072.827,66</b>	<b>2.103.557,96</b>

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

\* Todas las deudas están instrumentadas en moneda euro.

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

\* La Sociedad no ha emitido Obligaciones y Bonos.

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

	Año 2020	Año 2019
Provisiones insolvencias arrendatarios (cta 694)	1.008.709,42	921.754,42
Provisión terminación de obras (cta .695)	0,00	115.903,00
Exceso deterioro insolvencias tráfico (cta. 794)	-921.754,42	-645.701,19
Exceso provisión terminación obras (cta. 795)	0,00	-202.219,15
Créditos comerciales incobrables (cta. 650)	242.115,57	173.678,89
<b>TOTAL</b>	<b>329.070,57</b>	<b>363.415,97</b>

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

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

<i>Ingresos financieros</i>	<i>Año 2020</i>	<i>Año 2019</i>
Intereses cuentas ctes. y renta fija	3.735,94	8.449,37
Imputación subvenciones financieras	653.966,27	654.060,48
<b>Total</b>	<b>657.702,21</b>	<b>662.509,85</b>

Las subvenciones financieras corresponden a subsidiación de intereses de diversos préstamos hipotecarios con bancos.

<i>Gastos financieros</i>	<i>Año 2020</i>	<i>Año 2019</i>
Inter. ptmos. Entidades crédito totales	-208.336,67	-277.684,11
<b>Total</b>	<b>-208.336,67</b>	<b>-277.684,11</b>

### 9.3.- Otro tipo de información.

Los tipos de interés medio correspondientes a préstamos hipotecarios con entidades de crédito en el ejercicio 2020 han sido: 1,82% (1,91% en el ejercicio anterior).

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

Concepto	2020	2019
Capital dispuesto con Ent. Bancarias	25.121.492,86	25.121.492,86

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

Concepto	2020	2019
Capital vivo a L/Plazo Entidades Bancarias	6.549.395,07	9.562.677,02
Capital vivo a C/Plazo Entidades Bancarias	3.011.792,50	2.953.795,84
<b>Total</b>	<b>9.561.187,57</b>	<b>12.516.472,86</b>

El endeudamiento con bancos desciende el 23,6% en 2020.

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 2020	Año 2019
Fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles	636.265,72	638.837,86
Fianzas depositadas en D.G.A .por arrendamiento de inmuebles	588.732,41	583.624,19

#### 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 cambio:

Surge como consecuencia de las transacciones en divisas tanto por activos y pasivos reconocidos en moneda extranjera como por las transacciones comerciales futuras.

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.

La sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos y emplea instrumentos derivados para cubrir determinados riesgos.

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
<b>Saldo a 31-12-2019</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>361.649,21</b>	<b>31.934.034,91</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>613.025,95</b>	<b>48.169.167,94</b>
Ajustes por errores 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	386.250,97	386.250,97
<b>Saldo a 1-1-2020</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>361.649,21</b>	<b>31.934.034,91</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>999.276,92</b>	<b>48.555.418,91</b>
Resultado ejercicio					714.925,35	714.925,35
Aumentos/disminución					714.925,35	0,00
Corrección errores					0,00	0,00
Distribución resultado			999.276,92		-999.276,92	0,00
<b>Saldo a 31-12-2020</b>	<b>1.803.030,00</b>	<b>361.649,21</b>	<b>32.933.311,83</b>	<b>13.457.427,87</b>	<b>714.925,35</b>	<b>49.270.344,26</b>

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

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

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

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

- . Las reservas voluntarias al cierre de 2020 aumentan en 613.025,95 euros por la aplicación del resultado de 2019 y en 386.250,97 euros por corrección de errores de partidas contables del pasivo corriente contra reservas y por la activación de 3 viviendas que pasan a ser de compraventa aplazada a alquiler.

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

## 10.- EXISTENCIAS.

- No se ha producido ninguna adquisición por cobro de créditos.
- En 2020 y 2019 no se han realizado capitalizaciones de intereses.
- Se han repercutido costes indirectos en existencias de obras en curso en 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 2020:

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

- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2019:

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

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

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

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

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

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

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

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

-Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2019 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	11.467.887,29	0,00	0,00	-2.814,44	0,00	11.465.072,85
Deterioro solares	-535.175,80	-19.980,00	0,00	0,00	0,00	-555.155,80
<b>Saldo neto total</b>	<b>10.932.711,49</b>	<b>-19.980,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.814,44</b>	<b>0,00</b>	<b>10.909.917,05</b>

EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a	
<b>TOTALES</b>	<b>565.667,05</b>	<b>144,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>565.811,38</b>

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
LOCALES COMERCIALES	134.068,06	0,00	0,00	0,00	0,00	134.068,06
Deterioro locales	-17.766,10	-1.226,00	0,00	0,00	0,00	-18.992,10
Garajes	1.910.328,61	0,00	0,00	-10.554,52	0,00	1.899.774,09
Deterioro garajes y trasteros	-356.545,15	0,00	0,00	6.114,96	0,00	-350.430,19
<b>TOTALES</b>	<b>1.670.085,42</b>	<b>-1.226,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.439,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1.664.419,86</b>

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es el siguiente en el ejercicio 2019:

	INICIALES	AUMENTOS (+)	Traspasos (+)	DISMINUCIÓN (-)	Traspasos (-)	FINALES
Total existencias	13.168.463,96	-21.061,67	0,00	-7.254,00	0,00	13.140.148,29

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

- En relación al deterioro:

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

En el ejercicio 2019 se ha reconocido un importe de 21.206 €, principalmente en concepto de deterioro del valor de existencias de 1 solar en Valdefierro F57-8 y de 1 local de Valdespartera.

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.

## 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 2020:

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

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

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

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

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

- Dentro de los “**ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto**”, observamos un aumento neto de 157.744,18 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2019 en 1.935.585,53 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación

del ejercicio en 1.777.446,00 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 4.838,96 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 4.443,62 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2020.

**Año 2019:**

**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	613.025,95			-512.796,49		
Impuesto de sociedades.....	1.457,33	407,92	1.049,41	4.535,17	3.250,00	1.285,17
Diferencias Permanentes.....		0,00	0,00			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	164.019,37	0,00	164.019,37	1.300.000,00	0,00	1.300.000,00
-con origen ejercicios anteriores	0,00	850,22	-850,22	0,00	1.814.081,66	-1.814.081,66
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
<b>Base Imponible (resultado fiscal).....</b>	<b>777.244,51</b>					

Tipo gravamen	25 %	
Cuota Íntegra	194.311,13	
Bonificación 99%	192.368,02	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	1.943,11	
Deducciones	-485,78	art. 42 TRLIS Límite 25% x C.I.
Retenciones	67.906,36	Art.1 RDL 12/2012
<b>Cuota a devolver</b>	<b>66.449,03</b>	

- **Diferencias Permanentes (+/-):** El impuesto corriente asciende este año a 1.457,33 euros que se ajusta como diferencia permanente positiva aumentando la base imponible.

- **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 164.019,37 euros, y se ajusta en la liquidación del impuesto como D.T. +; y por reversión de deterioro 850,22 euros como D.T. -, con efecto impositivo neto de 407,92 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 una disminución neta de -512.796,49 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2019 en 1.300.000,00 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 1.814.081,66 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 3.250,00 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 4.535,17 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2019.

*.INCENTIVOS FISCALES en el IMPUESTO DE SOCIEDADES*

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

*a).-DEDUCCIONES*

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

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

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

***b).- BONIFICACIONES IS***

Bonificación del 99% s/ art. 34.2 Ley 27/2014	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2020	226.086,10	226.086,10
Año 2019	192.368,02	192.368,02

No queda bonificación pendiente de aplicar para años siguientes.

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

Dicha bonificación requiere de la concurrencia de dos requisitos:

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

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

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

- El tipo impositivo que se aplica en 2020 es del 25% (Art.29 Ley 27/2014). La Sociedad tiene derecho a la aplicación de los incentivos de empresas de reducida dimensión, al ser la cifra de negocios inferior a 10 millones de euros en el año anterior. Además, es deducible la totalidad de los gastos financieros al ser el gasto financiero neto inferior al millón de euros.

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

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

<i>PASIVOS FISCALES</i>	2020	2019
Pasivos por impuesto diferido	184.372,54	191.477,19
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>184.372,54</b>	<b>191.477,19</b>
H.P. acreedora por IRPF/retenciones	104.314,20	93.650,61
H.P. acreedora por IVA	16.678,13	14.879,26
Organismos Seguridad Social acreedora	101.629,93	107.340,19
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>222.622,26</b>	<b>215.870,06</b>

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

<i>ACTIVOS FISCALES</i>	2020	2019
Activo diferencias Temporarias Deducibles	4.224,98	4.062,46
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>4.224,98</b>	<b>4.062,46</b>
H.P. deudora por Impuesto Sociedades	136.103,78	131.878,21
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>136.103,78</b>	<b>131.878,21</b>

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

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

*\*El Impuesto deudor de 2018 es devuelto por la AEAT en enero 2020 por 65.429 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 anticipado 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.

La Hacienda Pública ha abonado en enero de 2021 el impuesto de sociedades a devolver de 2019 y la cuota correspondiente al 2018 ha sido devuelta en enero de 2020.

### **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 2020 y provisional para el 2021 es el 19% (igualmente fue 19% el año anterior).

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

Ajustes negativos en IVA circulante:	0,00 €
Ajustes +/- en IVA inversiones:	0,00 €

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 2020 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:

<b>5.b).- Consumo terreno y solares</b>	<b>Año 2020</b>	<b>Año 2019</b>
Compras solares para promociones vta. viviendas	0,00	0,00
Transferencias a inmovilizado de existencias de solares	0,00	0,00
Variación existencias terrenos y solares	2.814,44	2.814,44
<b>TOTAL</b>	<b>2.814,44</b>	<b>2.814,44</b>

La variación en el ejercicio 2020 y 2019 corresponde a la venta de una plaza de garaje cada año, en Valdespartera.

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

Importe de 2020.....	<b>0,00 €</b>
Importe de 2019.....	<b>133,64 €</b>

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

7.b).- Cargas sociales	Año 2020	Año 2019
Seguridad social a cargo de la empresa	966.045,90	1.025.026,34
Cursos y seminarios	5.082,55	4.824,12
Servicios prevención riesgos laborales	22.525,51	7.300,04
Ayudas prótesis	11.987,05	15.477,65
<b>TOTAL</b>	<b>1.005.641,01</b>	<b>1.052.399,87</b>

- Desglose de la partida 12.-

12.- Otros resultados	Año 2020	Año 2019
Otros extraordinarios, regularizac. saldos, recargos	-86.062,13	0,00
Ingresos extraordinarios	4.444,82	0,00
<b>Total Otros resultados</b>	<b>-81.617,31</b>	<b>0,00</b>

Los ingresos 4.444,82 € corresponden a una indemnización del Juzgado por obras en garantía, y los gastos extraordinarios a gastos fiscalmente no deducibles, indemnizaciones por juicios y en su mayor parte a una provisión por riesgos y gastos.

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

## 12.2- Ingresos

- Importe de la cifra de negocios (desglose en aptdo. 19 Información segmentada).
- Desglose de las partidas de Gastos: 3 y 4, desglose expresado en euros:

Concepto	Año 2020	Año 2019
Activación de costes indirectos	2.776,72	178.256,61
<b>TOTAL</b>	<b>2.776,72</b>	<b>178.256,61</b>

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

- Otros ingresos de explotación, desglose expresado en euros:

6.- Otros ingresos de explotación	Año 2020	Año 2019
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (*)	3.453.063,72	5.281.557,82
Subvenciones a la explotación (nota 15.2)	1.371.100,00	1.511.597,96
<b>TOTAL</b>	<b>4.824.163,72</b>	<b>6.793.155,78</b>

(\*) Los ingresos accesorios se refieren principalmente a servicios facturados a propietarios de viviendas de Zaragoza Alquila, servicios facturados a contratistas, a adjudicatarios, a comunidades, a inquilinos, indemnizaciones de seguros, del juzgado, etc..

- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero a resultados:

10.- Imputación de Subvenciones a resultados	Importe (euros)
Año 2020	1.777.446,00
Año 2019	1.814.081,66

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.

- Ingresos extraordinarios:

En 2020 hay 4.444,82 euros por una indemnización percibida y en 2019 no hay nada por este concepto.

### 13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

#### 13.1 Detalle de provisiones reconocidas en Balance:

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

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

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

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 1-1-19	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-19
<b><u>Pasivos financieros corrientes</u></b>				
II. Provisiones a c/p	331.964,60	115.903,00	-320.964,60	126.903,00
1.- Provisiones por terminación de obras	331.964,60	115.903,00	-320.964,60	126.903,00
<b>Total Pasivos financieros corrientes</b>	<b>331.964,60</b>	<b>115.903,00</b>	<b>-320.964,60</b>	<b>126.903,00</b>
<b>Total provisiones en Pasivos del Balance</b>	<b>331.964,60</b>	<b>115.903,00</b>	<b>-320.964,60</b>	<b>126.903,00</b>

En 2019: se dotan provisiones para pleitos pendientes con comunidades de propietarios, estimando responsabilidades derivadas de los mismos por 115.903,00 euros. Se aplican 320.964,60 euros por sentencias firmes y gastos relativos a pleitos que ya fueron provisionados.

En total se acumulan provisiones a corto plazo en el pasivo corriente del balance por 126.903,00 euros.

### 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 ha elaborado el Plan Estratégico 2017-2020 en el cual está integrado el proyecto de Plan de Acción Medioambiental.

Hasta el 2016 el PAM que sirvió de documento de guía para las políticas medioambientales de la empresa fue el que se diseñó junto con la Fundación Ecología y Desarrollo y el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza: un Plan de Acción Medioambiental (PAM), como parte del desarrollo de la Agenda Local 21. Esto implicó no sólo poner en práctica una serie de medidas, sino también promoverlas en cinco líneas de actuación: sede social, patrimonio edificado, proyectos de nuevas construcciones y rehabilitaciones, obras en construcción y educación y difusión ambiental.

En la actualidad, la vigencia de dicho plan ha expirado por lo que se ha comenzado a elaborar un nuevo PAM más acorde a las necesidades actuales.

Dicha iniciativa tiene varios ejes principales:

- Redacción de proyectos de edificación de vivienda nueva bajo el estándar Passivehaus.
- Redacción de proyectos de rehabilitación de patrimonio edificado con criterios de máxima eficiencia.
- Mejora en la optimización de recursos materiales y energéticos, especialmente en lo que concierne al consumo de energía en las sedes de la empresa. En el presente ejercicio, en el edificio sito en San Pablo 48, se han realizado cambios en generadores de frío-calor, mediante aerotermia, sustituyendo calderas de gas ineficientes y otros climatizadores obsoletos, logrando así la descarbonización de la actividad de la empresa, así como un ahorro importante tanto en emisiones como en consumos energéticos. Además, se ha cambiado la iluminación colocando led en todas las luminarias.

En este momento se está trabajando en la consecución de esos objetivos, especialmente en los dos primeros, dado que la Sociedad a emprendido un Plan de Inversiones 2018-2023 encaminado a la edificación de viviendas de nueva planta y a rehabilitar. En la medida de lo posible, estas viviendas se construirán bajo los estándares Passivhaus Classic, Premium o Enerphit (en aquellos donde sea adecuado el coste de la operación).

Así pues, Zaragoza Vivienda, siguiendo la normativa en vigor, los protocolos exigidos por el Horizonte 2020, y tomando conciencia de las nuevas necesidades sociales, arquitectónicas y energéticas que demandan nuestros usuarios, ha decidido apostar por este estándar cumpliendo así de forma holgada, con la Directiva 2010/31/UE, que exige que desde el 31 de diciembre de 2018,

todos los edificios promovidos por administraciones públicas, deberán ser Edificios de Energía Casi Nula (EECN). El estándar Passivhaus es incluso más exigente.

Además, también se está trabajando en un programa de subvenciones a la rehabilitación privada, destinado a mejorar la eficiencia energética de las comunidades de vecinos de Zaragoza, que cumplan con unos estándares mínimos de eficiencia como resultado de buenas prácticas en rehabilitación

Por otro lado, Zaragoza Vivienda participa activamente como socio en diversos proyectos europeos que en unos casos se orientan al conocimiento del funcionamiento del edificio y hábitos de uso y consumos energéticos de nuestros usuarios, e incluso de nuestros trabajadores en las sedes; y en otros casos, implementan nuevas tecnologías utilizando edificios de viviendas del patrimonio de la empresa como pilotos demostrativos.

Destacar el proyecto BUILDHEAT (H2020), que comenzó su andadura en septiembre de 2015 y concluyó en febrero de 2020, pero continúa su actividad, debido a que ha sido prorrogado. El proyecto, en lo que a Zaragoza Vivienda se refiere, se basa en la implantación de tecnologías muy novedosas en un edificio demostrativo de viviendas, sito en Maestro Tellería 12-20. A lo largo de 2016 se han realizado monitorizaciones, y diseños de dispositivos. A lo largo de 2017 se elaboró el proyecto de ejecución, se obtuvo licencia urbanística, y se realizó el proceso de adjudicación. El 15 de enero de 2018 comenzaron las obras de rehabilitación del edificio terminándose en una primera fase en el mes de julio, pendientes de recibir las instalaciones de climatización y ACS de un partner del consorcio BUILDHEAT. En Abril de 2019 se reanudaron las obras con la ejecución de las instalaciones de climatización y la puesta en marcha de la máquina de aerotermia, que concluyó en octubre de 2019. Como último paso del sistema, se colocaron los inversores fotovoltaicos, y una red de datos que monitorice el comportamiento de la máquina y el aprovechamiento de la energía renovable, en aras de optimizar los parámetros de la máquina según la época del año y las condiciones sociales y familiares de cada vivienda. En este momento se ha ejecutado toda la obra y se están probando las comunicaciones remotas.

---

## 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 2020:***SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA*

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

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

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>efecto impositivo cta. 479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
TOTALES	8.106.676,25	4.833.458,38	-10.592,97	3.262.624,90

*SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES*

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>efecto impositivo cta. 479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
	2.144.063,38	723.095,42	-3.834,54	1.417.133,41

- Total de saldos subvenciones de capital en 2020:

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

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

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

**Cuadros de movimientos de 2019:***SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA*

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>efecto impositivo cta. 479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
VARIOS	109.839.422,54	49.918.250,01	-177.147,76	59.744.024,77
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	328.210,91	-1.278,04	416.445,21

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

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>efecto impositivo cta. 479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
TOTALES	8.106.676,25	4.480.728,30	-11.474,79	3.614.473,16

*SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES*

	<i>IMPORTE</i>	<i>SUBVENC.APLICADA</i>	<i>efecto impositivo cta. 479</i>	<i>PTE. APLICACIÓN</i>
	1.208.477,85	689.958,34	-1.578,42	516.941,08

- Total de saldos subvenciones de capital en 2019:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
<b>RESUMEN TOTAL</b>	119.900.510,80	55.417.147,56	-191.479,02	64.291.884,22

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2019:

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

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

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

### MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2020

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

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

### MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2019

	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	BAJAS	SDO.FINAL
Subv. De Capital	55.292.194,80	1.300.000,00	0,00	1.812.796,47	54.779.398,33
Cesión solares	9.512.485,89	0,00	0,00	0,00	9.512.485,89
<b>TOTAL</b>	<b>64.804.680,69</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.812.796,47</b>	<b>64.291.884,22</b>

\* 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 2020 y 2019 han sido las siguientes:

6.b).- Subvenciones de explotación	Año 2020	Año 2019
Proyecto Europeo Buildheat	0,00	140.490,21
Proyecto Europe Fiesta IEE	0,00	7,75
Subv. Ayuntamiento para gastos y encargos	1.371.100,00	1.371.100,00
<b>Total Subvenciones de explotación</b>	<b>1.371.100,00</b>	<b>1.511.597,96</b>

### En Ingreso Financieros:

13.c).-Subsidiación de intereses	Año 2020	Año 2019
Subvención MOPTA intereses préstamos bancarios	653.966,27	654.060,48

---

## 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 2020:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 30 de enero de 2021 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2020 por un importe de 21.916.924 € de los que 12.279.029 € corresponderían a la aportación que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, su Socio único, realiza a la Sociedad.

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 81.8 % de la aportación total 2020, que asciende a 9.064.161,75 €. El importe restante de 2.000.000 € figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación, dentro del epígrafe "otros créditos con Administración Públicas" el cual se cobra entre enero y febrero de 2021 y 14.867,25 € en clientes por prestaciones de servicios del mismo apartado.

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

#### Ejercicio 2019:

- El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 6 de febrero de 2019 aprobó el Proyecto de Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2019 por un importe de 25.107.758 € de los que 16.705.943 € corresponderían a la aportación que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, su Socio único, realiza a la Sociedad.

Este Proyecto de Presupuesto no llegó a aprobarse definitivamente por lo que se aplicó el Decreto del Consejero del Area de Economía y Cultura de 31 de diciembre de 2018 por el que se dispone la prórroga del Presupuesto General 2018 para el ejercicio económico 2019. El importe total de la partidas prorrogadas a Zaragoza Vivienda asciende a 8.497.386 € de las que se pudieron tramitar 7.486.586 €.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 80.4 % de la aportación total 2019, que asciende a 6.012.723 €. El importe restante de 1.473.863 € figura en el apartado B.III “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” del balance de situación, dentro del epígrafe “otros créditos con Administraciones Públicas” y está previsto que se reciba entre enero y febrero de 2020.

Asimismo, existe un saldo pendiente al cierre del ejercicio 2019 con el Ayuntamiento de Zaragoza euros en el epígrafe “clientes por ventas y prestaciones de servicios”, que asciende a 21.209,23 por los servicios prestados durante el ejercicio a dicho ente público. Y dentro de la partida de “Proveedores ” del epígrafe “acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo del Balance se incluyen 4.850,78 euros de saldo a 31.12.2019 con el Ayuntamiento de Zaragoza.

*(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 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 2020 es 7 mujeres y 4 hombres (igual que el ejercicio anterior).

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

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

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

**18.- OTRA INFORMACIÓN.****18.1- Número medio de personal asalariado en el año 2020 y 2019 y al cierre.****Número medio de empleadas/os durante el año 2020**

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

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

**Número de empleados/as a 31-12-2020**

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

**Número medio de empleadas/os durante el año 2019**

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	2	0	2	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	6	5	11	13	13	26
Personal administración	2	2	4	24	13	37
Oficios y otros	1	4	5	0	1	1
	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>41</b>	<b>27</b>	<b>68</b>

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2019: 91 personas (68-mujeres / 23-hombres).  
Minusválidos >=33%: 3 mujeres.

**Número de empleados/as a 31-12-2019**

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	2	0	2	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	6	5	11	13	13	26
Personal administración	2	2	4	25	14	39
Oficios y otros	2	4	6	0	2	2
	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>24</b>	<b>42</b>	<b>29</b>	<b>71</b>

## 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 2020 y 2019 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.

	<b>Año 2020</b>	<b>Año 2019</b>
	<b>Días</b>	<b>Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	22,27	22,73
Ratio de operaciones pagadas	23,84	23,35
Ratio de operaciones pendientes de pago	0,80	0,80
	<b>importe</b>	<b>importe</b>
Total pagos realizados	5.732.252,16	6.544.106,78
Total pagos pendientes al cierre	418.404,63	184.925,94

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2020 y 2019 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 99,5% 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 99,3%.

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

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda está teniendo repercusiones significativas en el escenario económico mundial y genera incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, que ha permanecido hasta el pasado 21 de junio.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social de la COVID-19.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la mejor información disponible. Por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

-Riesgo de la salud de los empleados y la sociedad en general: garantizar la salud de todos sus empleados y garantizar un entorno de trabajo seguro es la principal prioridad y uno de los valores de la Sociedad. Tras la declaración de la pandemia y la declaración del estado de alerta/emergencia, se han aplicado las medidas higiénico-sanitarias necesarias acorde a cada territorio, centro de trabajo y empleado. En concreto, mediante Resolución de fecha 13 de marzo de 2020 de la Vicepresidenta de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU, se adoptaron medidas de suspensión de actividades, de atención presencial, de visitas a viviendas y de fomento del teletrabajo y de las reuniones por videoconferencias. Dichas medidas incluyen, entre otras, y en la medida que las distintas funciones lo requieren o permiten, protocolos de actuación y operación en las instalaciones y oficinas, medidas de teletrabajo y limitación a la movilidad e interacción. En este mismo sentido, el Director Gerente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda dictó Resolución de fecha 30 de marzo, relativa a medidas sobre continuidad de actividades y servicios permitidos por el Real Decreto-ley 10/2020 por el que se reguló un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales.

-Riesgo de liquidez: el impacto de la COVID en la economía y los mercados financieros implica, de acuerdo con las estimaciones de los principales reguladores de los mercados financieros, que sea previsible un incremento de la morosidad, así como una mayor dificultad de acceso al crédito, lo que podría resultar en tensiones de tesorería. No obstante, de acuerdo con la posición de tesorería disponible de la Sociedad y la estimación del plan de tesorería futuro, los administradores de la sociedad estiman que podrán hacer frente a los pasivos exigibles, y cumplir con las condiciones y requerimientos de financiación.

-Riesgo de operaciones: el grado de expansión del virus y el efecto en la población indican que pudiera existir la posibilidad de contagio sobre los empleados de la Sociedad, y, por tanto, una situación de decremento de actividad o interrupción de las operaciones de la Sociedad, que pudieran tener impacto por los posibles incumplimientos de compromisos previamente establecidos con los clientes. Para poder minimizar este riesgo en sus operaciones, la sociedad está tomando medidas apropiadas de control, en concreto, por parte del Director Gerente se dictó Resolución de fecha 23 de marzo de 2020 relativa a medidas para la gestión del parque municipal de vivienda de alquiler durante la vigencia del estado de alarma en la que, entre otros aspectos, se establece un aplazamiento en el pago del alquiler de viviendas y locales comerciales del mes de abril para evitar incumplimientos contractuales.

Además se aprobaron una serie de medidas dirigidas al apoyo a familias y colectivos vulnerables con incidencia directa en la actividad de arrendamiento de vivienda mediante Resolución de fecha 1 de abril de 2020, del Director Gerente de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

-Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de los ingresos, costes financieros, cobrabilidad de los arrendatarios, etc., de la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos (activos no corrientes, créditos fiscales, clientes, etc.) así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Los administradores, de acuerdo con la situación de la actividad reciente, estiman que no habrá una reducción de sus operaciones ni por tanto, cambios sustanciales a la valoración de sus activos y pasivos, sin perjuicio de que se establezcan acciones futuras si la situación así lo requiere.

Teniendo en cuenta lo anterior y que se trata de una situación coyuntural, se considera que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería existente a la fecha, dicha situación no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.b).

Asimismo, aun siendo conscientes de las incertidumbres existentes en la fecha de formulación, no se prevén impactos significativos a corto plazo que pueden afectar al volumen de operaciones o normal desarrollo de la actividad de la Sociedad, los resultados esperados, la valoración de sus activos y otras magnitudes relevantes.

---

## 19.- INFORMACIÓN SEGMENTADA.

---

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad se distribuye en el año 2020 y 2019 de la forma siguiente:

	Año 2020	Año 2019	% variación
Ingresos por ventas inmuebles	14.000,00	14.500,00	-3,45 %
Ingresos por arrendamientos inmuebles	5.529.815,71	5.503.000,37	0,49 %
Ingresos por servicios diversos	2.247.709,22	2.379.985,50	-5,56 %
<b>Total cifra neta de negocios</b>	<b>7.791.524,93</b>	<b>7.897.485,87</b>	<b>-1,34 %</b>

En 2020 y en 2019 se ha vendido una plaza de garaje cada año.

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

---

## 20.- DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO.

---

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



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

Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2020

# Índice



## Informe de Gestión del ejercicio 2020.....págs. 76 a 90

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

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

La actividad llevada a cabo por Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2020 se ha basado en el desarrollo de los siguientes programas de actuación:

### A) ACTIVIDAD ARRENDADORA.-

Dentro de esta actividad se incluye el alquiler de vivienda social configurada por un parque de alrededor de 1.800 viviendas; el alquiler de 96 viviendas con opción a compra; el alquiler de locales, plazas de aparcamiento y trasteros; el arrendamiento de 461 cedidas dentro del programa de captación de vivienda vacía, y el arrendamiento de 31 viviendas cedidas por entidades financieras con destino al alquiler social.

La actividad arrendadora ha ocasionado unos ingresos de 5.529.815€, cifra que supera en más de un 0,5% a la del año anterior que ascendió a 5.503.000€, principalmente debido al incremento del IPC.

### B) VENTA DE INMUEBLES.-

En el ejercicio 2020 se han producido la venta de 1 inmueble (plaza garaje), por 14.000 euros. En el ejercicio 2019 se han producido la venta de 1 inmueble (plaza garaje), por 14.500 euros.

### C) PRESTACIÓN DE SERVICIOS.-

Actividades realizadas durante el ejercicio:

- Gestión administrativa de los inmuebles propiedad de Cerro Murillo, S.A. cuya gestión fue contratada a Zaragoza Vivienda. Esta actividad ha generado unos ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 24.000,00 €
- Gastos repercutidos de mantenimiento de inmuebles a la Sociedad Cerro Murillo, S.A. por 4.265,84 €.
- 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 48.355 €.
- 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 6.341 €.
- 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.

Esta actividad ha generado unos ingresos de 622.671 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

- Gastos repercutidos a arrendatarios de viviendas por la gestión de los gastos y suministros de las comunidades. Esta actividad ha generado unos ingresos de 1.205.050 € 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:

- Plan vivienda joven: cesión de suelo.
- Vivienda pública y programas sociales.
- Programa de captación y movilización de vivienda vacía.
- Oficina Municipal de Vivienda.
- Centro de dinamización social margen izquierda.
- Centro Comunitario Oliver.
- Promoción viviendas sociales en alquiler.
- Recuperación casa del director.
- Acondicionamiento parcial edificio Harinera.
- Plan rehabilitación (grupos sindicales y redensificación).
- Alojamientos con servicios comunes edificio María Aragón-Las Fuentes.
- Programa rehabilitación urbana, acceso a la financiación e innovación residencial.

- El cómputo de todas las actividades detalladas anteriormente, ha generado unos beneficios brutos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 723.402 € antes de impuestos, como consecuencia de un beneficio de 274.036 € en resultados de explotación más unos resultados financieros positivos de 449.366 euros.

Referencias del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2020 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 1,31 veces el exigible a corto. Respecto a la liquidez de tesorería, también conocido como test de acidez, que compara el disponible más el realizable con el exigible a corto, nos muestra una ratio de 0,78, lo que podríamos considerar como correcto, ya que siempre debería **estar en torno a 1**.

2. **Capitalización**, que muestra la proporción de fondos propios respecto a las deudas de la empresa. Podemos comprobar, respecto a este dato que, el patrimonio neto es el 78% respecto al pasivo total, es decir, solamente el 22% del activo está financiado por terceros y, de esta financiación, solamente el 17% corresponde a financiación a corto plazo.
3. **Endeudamiento**, volumen de deuda a largo y corto plazo en relación con el neto patrimonial. Este dato nos muestra una ratio de 28,9%, lo que indica que la empresa dispone de un amplio margen de endeudamiento.
4. **Garantía**, confianza patrimonial que la empresa ofrece a sus acreedores, se mide con la relación entre activo real y total del pasivo exigible, ofrece una ratio de 4,44, dato que podemos calificar de positivo. Lo admisible sería una ratio no menor de 1,5.

Zaragoza Vivienda sigue cumpliendo un año más 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 2020 a una cobertura de 59% (53,75% en el año anterior).

En cuanto a Estabilidad Presupuestaria, Zaragoza Vivienda cumple los requisitos de la Ley de estabilidad presupuestaria como consecuencia de presentar una cuenta de resultados de explotación positiva, estando sectorizada como sociedad no financiera de mercado de acuerdo con los criterios del SEC 2010.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 ha sido de 22,27 días, esto es inferior al máximo de 30 días establecido en la normativa de morosidad.

## 2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

A fecha de la formulación de las cuentas anuales de 2020, seguimos inmersos en una situación de crisis sanitaria y económica provocada por la irrupción del COVID-19, con unas expectativas, eso sí, mucho más halagüeñas que las que teníamos hace unos meses por la aparición de las vacunas que, de una forma masiva, se prevén para los próximos meses.

En relación a este particular, la dirección de Zaragoza Vivienda ha realizado una evaluación de las posibles consecuencias que esta situación puedan tener para la empresa, considerando que los efectos financieros y patrimoniales que puedan derivarse del COVID-19 no van a repercutir significativamente ni sobre su posición financiera ni sobre su patrimonio ni sobre su continuidad.

No hay prevista ninguna actuación que afecte a su estructura financiera más allá de un incremento de gastos derivados de la compra de equipos de protección, existiendo, además, una dotación de fondos destinada a estos fines que se ha producido en el ejercicio 2020 a través de una modificación de destino de una partida presupuestaria del Ayuntamiento de Zaragoza y de la que todavía existe remanente para el ejercicio 2021.

## 3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

Después del parón en el desarrollo de proyectos producido por la crisis sanitaria del COVID 19, el ejercicio 2021 se prevé como el año de lanzamiento de un número importantes de proyectos que, enmarcados en la Estrategia Local de Vivienda, Regeneración y Rehabilitación Urbana, van a poner en marcha actuaciones como la rehabilitación energética de un gran número de viviendas del parque actual propiedad de Zaragoza Vivienda; se van a iniciar promociones de obra nueva que aumenten el parque de viviendas en alquiler; se va a impulsar la rehabilitación privada de edificios; se van a promover proyectos de colaboración público-privada destinados a la construcción de edificios de

viviendas en alquiler. En todos estos proyectos va a primar la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>, la reducción de demanda de energía y la producción para consumo de energía renovable. Además se va a iniciar una digitalización y monitorización de las viviendas y edificios que permitan tanto a usuarios como a los gestores una mejor administración de la energía.

Por otra parte, se prevé impulsar definitivamente la rehabilitación de los edificios del antiguo cuartel de Pontoneros a través de fórmulas de inversión público-privada.

En relación con los fondos europeos de recuperación se van a presentar proyectos tan importantes como un cambio de escala en la rehabilitación privada que permita acometer actuaciones en barrios enteros, o como la digitalización de la gestión de Zaragoza Vivienda con la que se pretende mejorar de una forma muy importante, tanto los procesos internos de gestión como la relación con los ciudadanos y la administración electrónica.

Por último se van a gestionar las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana en la zona de Pignatelli a través de una convocatoria de ayudas derivada de una actuación ARRU a través de un convenio de colaboración entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza.

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

##### ACCIONES DE LA CATEDRA ZARAGOZA VIVIENDA EN 2020

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

##### INVESTIGACIÓN

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

##### Ayudas de investigación.

- Convocatoria 2019. El pasado 15 de julio de 2020, la Comisión Mixta de la Cátedra Zaragoza Vivienda, resolvió conceder las siguientes ayudas de investigación:
  - a) En la modalidad de temática pre-establecida: “Evaluación de los resultados de políticas públicas e iniciativas privadas en materia de rehabilitación energética residencial a nivel local: el caso de Zaragoza”.
  - b) En la modalidad de temática libre: “Análisis de los métodos empíricos para la medición de la transmitancia térmica de los cerramientos opacos en edificios construidos. Caso de estudio: viviendas rehabilitadas en Zaragoza”.
- Convocatoria 2020. Abierto el plazo de presentación de solicitudes el 22 de diciembre de 2020 y hasta el 31 de enero de 2021.

Dados los retos planteados por la pandemia del COVID19 y dadas las líneas prioritarias identificadas e impulsadas definitivamente por la Comisión Europea en su estrategia ‘Renovation wave’, con el objetivo de contribuir desde la Cátedra Zaragoza Vivienda a que Europa aproveche su oportunidad única para hacer de la rehabilitación una estrategia

que beneficie tanto a la neutralidad climática como a la recuperación económica, este año se establecen tres Proyectos, alineados con esta estrategia europea:

Los Proyectos contribuirán a la activación de la tasa de rehabilitación energética de la vivienda, a través de la definición y análisis de estrategias, de hojas de ruta, de marcos normativos, de modelos financieros, de sistemas de cuantificación o de cualquier otro tipo de técnica que contribuya a aumentar la actual tasa de rehabilitación energética de la vivienda y ayude a la lucha contra el cambio climático y la economía circular, en particular proponiendo temas de investigación donde se priorizarán los proyectos que versen:

1. Sobre mejora energética de la envolvente, para la reducción de la demanda, los plazos y los costes.
2. Sobre las instalaciones más eficientes, la utilización de energías renovables y la descarbonización.
3. Sobre la monitorización y digitalización de edificios, instalaciones y viviendas.

### **Premios de investigación Cátedra Zaragoza Vivienda**

- Convocatoria 2019. En agosto de 2020, la Cátedra resolvió conceder los siguientes premios:
  - a) Trabajo Fin de Estudios: “Rehabilitación residencial y centro asociativo Vizconde Escoriaza”.
  - b) Publicaciones académicas disponibles en acceso abierto: artículo titulado “Transparencia material en la contratación de los préstamos hipotecarios: de la expresión manuscrita de la Ley 1/2013 a los mecanismos llamados a cumplir la misma función en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario”.
  - c) Otros trabajos de investigación sobre la ciudad de Zaragoza o de aplicación a la misma, no hay candidaturas, por lo que el premio queda en esta modalidad desierto.
- Convocatoria 2020. Abierto el plazo de solicitudes el 30 de diciembre de 2020, y hasta el 1 de febrero de 2021. En las modalidades habituales.
  - a) Trabajo Fin de Estudios de las titulaciones de la Universidad de Zaragoza, que hayan sido presentados por nuestros estudiantes en 2020 en forma de trabajo fin de grado o fin de máster
  - b) Publicaciones académicas disponibles en acceso abierto, publicadas por los profesores e investigadores de la Universidad de Zaragoza en 2020;
  - c) Otros trabajos de investigación sobre la ciudad de Zaragoza o de aplicación a la misma, realizados por colectivos extra-universitarios en 2020.

### **Apoyo institucional a la solicitud de proyectos de investigación.**

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

- Estudio sobre Confinamiento (COVID-19), vivienda y habitabilidad (COVID-HAB) por el Instituto de Ciencias de la Construcción Eduardo Torroja (IETcc)

Se trata de un estudio liderado por el Grupo de Investigación Sistemas constructivos y habitabilidad en edificación (SCHE) del IETcc que pretende ahondar en la percepción que la población española tiene sobre el espacio habitado, la vivienda, bajo las condiciones actuales de confinamiento social.

### TRANSFERENCIA

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

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

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

- “Vulnerabilidad e inseguridad de los hogares y su impacto en la infancia”. Una investigación publicada en medio del confinamiento familiar por la crisis de salud pública. El artículo se publicó en la prestigiosa revista Children and Youth Services Review .

La investigación analizó 515 casos de hogares zaragozanos que perdieron sus hogares o estuvieron en riesgo de perderlos como resultado de los atrasos hipotecarios en medio de la grave crisis económica anterior. Fue realizada con una ayuda de investigación de la Cátedra Zaragoza Vivienda.

- “Rehabitar: nuestro futuro sitio”. Nuestro futuro sitio es una iniciativa impulsada por GBCE y Conama, que consideran la situación que vivimos como una oportunidad única para activar nuestra imaginación y proponer nuevas visiones de futuro vinculadas a nuestra forma de habitar. Recopila diferentes reflexiones y propuestas que nos ayuden a revisar cuál queremos que sea nuestro sitio en el mundo a partir de ahora.
- Entrevista a la directora de la Cátedra Zaragoza Vivienda en Aragón en abierto: ¿Pueden las ciudades y viviendas ser barreras para futuras pandemias?

El pasado 3 de junio, la directora de la Cátedra Zaragoza Vivienda, Belinda López Mesa, fue entrevistada en el programa Aragón en abierto sobre cómo las ciudades y viviendas pueden contribuir a reducir los efectos de futuras pandemias. Reflexiones sobre el modelo de ciudad compacta, revisión del sistema de espacios públicos., los indicadores de sostenibilidad urbana y local lo que nos está sucediendo quede en el imaginario teletrabajo, la rehabilitación energética.

### ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS) 2020

Desde Zaragoza Vivienda y a lo largo de 2020, además de participar en actividades promovidas por la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) hemos colaborado en la organización y en la propuesta de ponencias en los siguientes actos:

- Curso “Gestión COVID19 del Parque Público de Viviendas”. Organizado por AVS del 22 de junio al 10 julio. Con una orientación profesionalizada y práctica de la gestión del patrimonio público de vivienda en alquiler vinculada a la pandemia y una duración de 20 horas. Zaragoza Vivienda ha participado impartiendo módulos.
- Curso “Gestión de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana”. Organizado por AVS del 26 de octubre la 18 de diciembre de 2020. Liderado por el Coordinador del grupo 3R de la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda tiene como finalidad el acercamiento a la necesidad de abordar las intervenciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana de una forma integradora teniendo en cuenta los aspectos relacionados con el conocimiento de los marcos normativos, la planificación, desarrollo y evaluación de estrategias a diferentes escalas, los procesos y modelos de gestión, la viabilidad económico-financiera, la participación ciudadana y urbanismo colaborativo, el acompañamiento socio-comunitario, el empoderamiento energético y el conocimiento de las lecciones aprendidas a través de las buenas prácticas llevadas a cabo por diferentes agentes. Zaragoza Vivienda ha participado impartiendo módulos.

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

- Reunión anual de los Coordinadores Grupos de Trabajo de AVS. 28 de enero de 2020.
- Reunión de coordinadores de los Grupos de Trabajo de AVS. 24 del abril de 2020.
- Actividad Grupo de Trabajo Social: “La Vivienda Pública de alquiler ante los retos del futuro post Covid-19”. 19 de noviembre de 2020. Organizado por AVS, el grupo de trabajo Social y la Fundación Atenea (Cadiz).
- Actividad Grupo 3R. 17 de diciembre de 2020. Organizado por AVS, Ecodes y Grupo 3R. Fomento del autoconsumo compartido de energía solar.

## PROYECTOS EUROPEOS

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

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

Este proyecto finalizó oficialmente el 28 de febrero de 2020 y así las obras relativas a la última parte de las instalaciones de las aerotermias, paneles fotovoltaicos y conexión. Sin embargo se continúa con el proceso de acompañamiento a los vecinos, a través de servicio con la Bezindalla, consistente en reforzar el buen uso y hábitos relacionados con las aerotermias, revisión del estado de programación de las mismas y funcionamiento, análisis histórico de consumos individuales (contrataciones, bono social, discriminación horaria). Paralelamente se ha continuado con la puesta en marcha del proceso de monitorización, cuya puesta en marcha se ha visto ralentizada por la falta de conectividad de las tarjetas SIM en un gran número de las máquinas y búsqueda de acuerdo dentro del consorcio para establecer una solución. Finalmente se ha optado por una solución de cableado que sustituya y de seguridad a la conexión.

La finalización administrativa del proyecto se realizó en octubre, una vez aprobadas las certificaciones de los socios por parte del inspector de la Comisión Europea. Validando todo el presupuesto ejecutado y procediendo al pago del importe pendiente, recibido el 6 de octubre de 2020.

**Consortio** público privado compuesto por 18 socios pertenecientes a 6 países (Italia, Alemania, Austria, Bélgica, Reino Unido y España). Los socios privados son empresas relacionadas con el sector de la rehabilitación, instalaciones, y tecnologías de la información y la comunicación. Además se cuenta con Centros Tecnológicos en Italia y España y la Universidad de Salford (Gran Bretaña). Instituto de Investigación EURAC, Instituto para la Innovación SITI, Clivet, YOURIS, NEMET, PINK, HALFEN, AIRRIA, ACCIONA, SCHNEIDER ELECTRIC, NEXT ENERGY, ARUP, RIGENERA, MIG, CIRCE, Universidad de Salford (Manchester), Empresa municipal Salix Homes (SALIX).

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

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

Esto implica la creación de un **prototipo de plataforma** de utilización a escala urbana municipal y su demostración y validación a través de **2 proyectos piloto en condiciones reales de funcionamiento definidos en 2 ciudades representativas por su tamaño y actividad de rehabilitación de viviendas como son Zaragoza y Valladolid.**

## CONSORCIO

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

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

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

El proyecto promueve la capacidad del sector público y su liderazgo en la descarbonización del sector de la construcción a través del desarrollo de un **Marco sobre el impacto y seguimiento de la renovación a múltiples niveles**, para que las ciudades que desarrollen la Directiva de Eficiencia Energética en Edificios (EPBD) se alineen con las políticas europeas y nacionales.

Zaragoza es una de las 3 ciudades seguidoras del proyecto cuya colaboración consiste en participar en talleres de trabajo, formación y análisis de la posibilidad de implementación del marco en su ciudad.

Para la creación de dicho Marco se proponen varias acciones:

-Entender la situación actual, en relación con las Directivas Europeas, fundamentalmente la de Eficiencia Energética de los Edificios.

-Definir un esquema inicial de indicadores que pueda ser factible y funcional, y que resulte atractivo en su aplicación.

- Mejorar todo lo que rodea operativamente a los indicadores del Marco sobre el Impacto de la Renovación para que el seguimiento y monitorización pueda ser una realidad.

- Poner a prueba este Marco en un número reducido de 8 ciudades piloto en ocho países distintos, y luego extrapolar una versión mejorada del mismo a otras 3 ciudades más en cada país, que llamamos , ciudades seguidoras.

- Generar una versión avanzada con recomendaciones de estas ciudades, y difundirla entre la red amplia de Pacto de los Alcaldes y otras.

- Definir las bases para la continuación en el futuro.

## CONSORCIO

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

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

- **BUILDUPON 2 – Acuerdo de colaboración para realización de un Estudio sobre posibilidades de Gestión Energética y monitorización de una promoción de 82 viviendas en Armas 66-78 con sistema centralizado y energías renovables**

En el marco del proyecto europeo Buildupon2 se ofrece de manera gratuita este estudio y gestión durante un año. **El objeto del estudio es el siguiente:**

- **En relación con las instalaciones comunes:**

Realizar un estudio y planteamiento de optimización a las instalaciones energéticas comunitarias, revisando consumos históricos, comportamientos, mejoras técnicas, energéticas y tecnológicas a corto, medio y largo plazo. (Monitorizar los contadores generales de gas y electricidad asumiendo la instalación de equipos y la comunicación al menos durante un año.)

- **En relación con las instalaciones individuales:**

Realizar un estudio y acompañamiento energético a las familias incluyendo la adquisición de los históricos, la realización de las encuestas, optimización de sus contratos y la sensibilización durante un año con el objetivo de establecer un punto de partida que sirva para una futura estrategia. (Instalación de 5 ó 6 sondas de temperatura, humedad y Co2 vía radio a modo de prueba en viviendas seleccionadas por ZV)

- **Habilitar un portal web para Zaragoza vivienda** donde se puedan visualizarse los datos y seguir el desarrollo de lo que este pasando con el objetivo de interiorizar y diseñar posibles actuaciones futuras a mayor volumen.

- **Facilitar a los inquilinos un "asistente virtual"** vía smartphone para seguir las pautas de ahorro, tarifas energética, consumos y otras derivadas.

- **Taller sobre experiencias** en la gestión energética en vivienda social a técnicos de Zaragoza Vivienda.

-**Valor añadido:** este estudio nos permitiría adquirir experiencia sobre la monitorización y devolución de información exigida para actuaciones financiadas por el BEI (Banco Europeo de Inversiones)

**Consortio/firmantes del acuerdo : Stechome y Zaragoza Vivienda**

### Proyectos europeos – Estudio y preparación proyectos

A raíz de la situación desarrollada por la pandemia y la reacción de la Comisión europea se inicia un seguimiento y elaboración de informes sobre los mecanismos y herramientas planteados por la Comisión para afrontar la situación con el fin de presentarnos a aquellas iniciativas en las que la actividad de Zaragoza Vivienda tenga cabida. Distinguiéndose principalmente: las convocatorias relacionadas con el Marco Financiero Plurianual anterior 2014-2020 y el Nuevo Programa Next Generation canalizado en el Plan Nacional de Recuperación y Resiliencia España Puede.

Así en relación con el MFP 2014- 2020 nos presentamos a:

- **Programa H2020 LC-SC3-EC5 – RENOWAVE - H2020-LC-SC3-EC-5**

*Apoyo a las autoridades públicas para dirigir la transición energética.* Desarrollar los objetivos de la Unión Europea a través del compromiso del sector público a todos los niveles de gobernanza. Duración 3 años. El objetivo de este proyecto es fomentar el logro de los objetivos europeos y nacionales de eficiencia energética en el sector de la construcción residencial, a través del desarrollo de hojas de ruta de rehabilitación local, basadas en metodologías y herramientas sólidas y fáciles de aplicar.

CONSORCIO: 4 autoridades locales de diferentes Estados miembros, con el apoyo de sus Estados o Ministerio responsable de Estrategias de renovación a largo plazo (LTRS). Posibles socios Osijek (Croacia), Debrecen (Hungría), Padova (Italia) y Zaragoza (España). 1 red europea de autoridades locales (ICLEI, Gobiernos Locales por la Sostenibilidad es una organización internacional de gobiernos locales y organismos estatales y regionales que se han

comprometido con el desarrollo sostenible). 1 socio especializado en comunicación: posiblemente Steinbes, empresa alemana especialista en comunicación.

**Estado actual:** *Presentado en Septiembre 2020. La valoración se realizará en Febrero de 2021.*

- **H2020 European City Facility (EUCF) Proyecto RegenScale.**

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

El objetivo es optimizar el dinero, tanto público como privado, destinado a impulsar inversiones de rehabilitación y acelerar la rehabilitación profunda en la ciudad, actuando en áreas consideradas prioritarias y dando respuesta adecuada cuando recibimos propuestas de parte de grupos grandes de viviendas.

**Estado actual:** Presentado 5 Octubre 2020. La valoración se realizará en 2021

- **POBREZA ENERGETICA – H2020-LC-SC3-EC-2 *Contribuir activamente a aliviar la pobreza energética y conseguir un mayor conocimiento en tipos y necesidades de los hogares en esta situación***

Se propone realizar un proyecto piloto consistente en crear una comunidad energética en el conjunto residencial Armas 66- 78 en torno a una doble gestión energética: individual por parte de los inquilinos y centralizada respecto a los sistemas de calefacción y ACS por parte de Zaragoza Vivienda. Esto nos permitirá obtener un conocimiento más profundo sobre perfiles de pobreza energética. Duración del proyecto 3 años.

CONSORCIO: Italia: Coordinador Universidad Politécnica de Turín (POLITO), Red Nacional de Organismos Locales de Energía (RENAEL), Agencia para la Energía y el Desarrollo Sostenible (AESS), Sinergie, Fundación CIRCE (España), EWE (Alemania), Merit Consulting House (Grecia), Euroheat & Power DHC Technology Platform (Bélgica), Hebes Intelligence (Grecia). Engie (France).

**Estado actual:** Finalmente se decide no presentar este proyecto.

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

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

Estado actual: presentado en diciembre 2020. Pendiente de cierre de convocatoria para determinar si es un proyecto subvencionado.

## En relación con Nuevo Programa Next Generation y Plan Nacional de Recuperación y Resiliencia España Puede

Se preparan 5 Proyectos para presentarlos al Plan Nacional:

- Renovación energética de 831 viviendas públicas de alquiler habitadas en 62 edificios y su gestión energética integral.
- Barrio Positivo. Rehabilitación integral de escala y generación de un barrio de energía positiva.
- Promoción de edificación verde y nuevas fórmulas de tenencia en vivienda pública en Zaragoza.
- Orientación de procesos hacia la ciudadanía y empoderamiento a través de la digitalización global de Zaragoza Vivienda.
- Conecta Pignatelli. Proyecto de Regeneración Urbana y Transformación digital en un barrio vulnerable.

### Proyectos europeos – Valoraciones proyectos presentados Septiembre 2019

- **BRICKS (Building Renovation through the development of effiCient KitS)**

El objetivo es buscar soluciones dirigidas a la fabricación o a la aplicación técnica de sistemas que aseguren rehabilitaciones rápidas y asequibles con alta eficiencia energética. Zaragoza Vivienda incluye dentro de la propuesta un edificio demostrativo de vivienda pública en el barrio de San Pablo en el que se proponen medidas de mejora de aislamiento e instalaciones de calefacción.

Proyecto aprobado en la convocatoria 2018, no obtuvo financiación europea por lo que el consorcio decide volver a presentarlo a la siguiente convocatoria Septiembre 2019. El resultado de la valoración obtenida en Enero de 2020, es el mismo.

Valoración Enero 2020. - Aprobado, sin financiación europea para su realización.

### Otros proyectos de regeneración urbana e innovación residencial

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

Hasta el 2020 más de 1126 personas pertenecientes a 751 consultas han sido atendidas en el punto de asesoramiento energético (PAE) del Ayuntamiento de Zaragoza; donde todos los miércoles en horario de 9:00 a 14:00 horas (con cita previa) se atiende a la ciudadanía en asesoramiento y gestión en materia sobre suministros energéticos, eficiencia energética y vulnerabilidad energética. La cita se puede solicitar a través del teléfono 976289494, en las oficinas de la calle San Pablo 48 y en el correo: [asesoriaenergetica@zaragozavivienda.es](mailto:asesoriaenergetica@zaragozavivienda.es)

Durante estos tres años y medio de programa se han realizado 40 cambios de potencia con las suministradoras, se han gestionado 45 modificaciones en contratos y tramitado 339 bonos sociales.

En el 2020 se realizaron 120 asesorías destacando los dos asuntos más demandados:

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

- **PATIO VERDE**

Finalización del programa de diseño de un Espacio Verde en el Patio de C/San Pablo, 83-85 y C/Basilio Boggiero, 86-90 respondiendo al encargo municipal cuyo objetivo era el de poner en marcha un proceso que garantizase la ejecución y sostenibilidad de nuevas zonas verdes urbanas profundizando en sus tipos, beneficios, posibilidades y técnicas. El desarrollo del proceso comunitario, diseño e implantación de espacio verde se ha finalizado estableciéndose unas normas de uso y horarios acordados por los vecinos. Este proceso se ha visto interrumpido por las medidas de seguridad establecidas a lo largo de la pandemia, reanudándose su uso en el verano.

## **5.- OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS.**

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

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

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

Respecto a los intereses de préstamos el riesgo financiero asociado es muy bajo, dado que la deuda con entidades de crédito bien tiene tipo de interés fijo o está subsidiado o está referenciado al euríbor, 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.

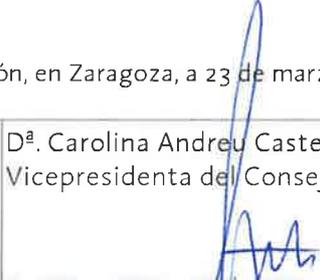
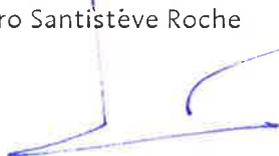
En Zaragoza, a 23 de marzo de 2021.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES e INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020.

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 2020.

Las Cuentas Anuales se extienden en 75 folios ordinarios impresos sólo por su anverso y numerados correlativamente de la página 1 a la 75, ambas inclusive, y el Informe de Gestión consta de 15 páginas, numeradas correlativamente de la 76 a la 90 ambas inclusive. Esta última página es la 91 y en ella firman todos los Consejeros.

Firman los miembros del Consejo de Administración, en Zaragoza, a 23 de marzo de 2021.

Ilmo. Sr. D. Jorge Azcón Navarro Presidente del Consejo 	D <sup>a</sup> . Carolina Andreu Castel Vicepresidenta del Consejo 
D. Pedro Santistève Roche Vocal 	D <sup>a</sup> . Inés Ayala Sender Vocal 
D <sup>a</sup> . Virginia Muñoz Chueca Vocal 	D <sup>a</sup> . Patricia María Cervero Moreno Vocal 
D <sup>a</sup> . María del Carmen Herrarte Cajal Vocal 	D <sup>a</sup> . María Fe Antoñanzas García Vocal 
D. Horacio Royo Rospir Vocal 	D. Julio José Calvo Iglesias Vocal 
D <sup>a</sup> Isabel Vaguero Garcés Vocal 	D. Luis Jiménez Abad Secretario no consejero 