



emuvijesa

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DE

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.
(EMUVIJESA)**

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2020

1

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (euros)

ACTIVO	NOTAS de la MEMORIA	2020	2019	PASIVO	NOTAS de la MEMORIA	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		122.730.437,46	126.999.559,25	A) PATRIMONIO NETO		62.748.611,63	64.249.211,12
I. Inmovilizado intangible	nota 7	679,50	851,14	A-1) Fondos propios	nota 10	4.475.350,77	4.367.186,26
5 Aplicaciones informáticas		679,50	851,14	I. Capital		2.283.845,59	2.283.845,59
1. Capital escrutado				1. Capital escrutado		2.283.845,59	2.283.845,59
II. Inmovilizado material	nota 5	5.555.552,08	5.579.220,36	III. Reservas		2.083.340,67	1.808.664,72
1. Terrenos y construcciones		841.869,48	864.536,15	1. Legal y estatutarias		488.262,65	488.262,65
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.075,57	10.077,18	2. Otras reservas		1.595.078,02	1.320.402,07
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.704.607,03	4.704.607,03	VII. Resultado del ejercicio		108.164,51	274.675,95
III. Inversiones inmobiliarias	nota 6	85.444.407,93	87.306.301,35	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	58.273.260,86	59.882.024,86
2. Construcciones		85.444.407,93	87.306.301,35				
V. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	335.607,06	336.134,87				
2. Créditos a empresas		24.436,36	26.862,17	B) PASIVO NO CORRIENTE		62.480.676,65	64.167.204,09
5. Otros activos financieros		311.170,70	309.272,70	I. Provisiones a largo plazo	nota 14	487.711,45	354.637,04
VI. Activos por impuesto diferido		3.709,15	4.476,30	4. Otras provisiones		487.711,45	354.637,04
VII. Deudas comerciales no corrientes	nota 9	31.390.481,74	33.772.575,23	II. Deudas a largo plazo	nota 9	53.029.827,80	56.739.680,06
B) ACTIVO CORRIENTE		22.542.678,12	21.296.263,99	2. Deudas con entidades de crédito		52.144.126,95	55.852.731,13
II. Existencias	nota 11	12.884.315,12	13.068.629,13	5. Otros pasivos financieros		885.700,85	886.948,93
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		6.889.759,08	6.889.759,08	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	8.817.081,46	6.922.799,04
3. Productos en curso		450.216,55	450.216,55	IV. Pasivos por impuesto diferido		146.055,94	150.087,95
a) De ciclo largo de producción		450.216,55	450.216,55				
4. Productos terminados		5.107.292,41	5.291.606,42	C) PASIVO CORRIENTE		20.043.827,30	19.879.408,03
b) De ciclo corto de producción		5.107.292,41	5.291.606,42	III. Deudas a corto plazo	nota 9	5.807.404,87	6.497.091,57
6. Anticipos a proveedores		437.047,08	437.047,08	2. Deudas con entidades de crédito		4.677.573,15	5.524.488,58
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	6.281.993,13	5.281.672,16	5. Otros pasivos financieros		1.129.831,72	972.602,99
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.800.232,65	2.894.906,88	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	10.927.248,16	10.276.247,98
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		490.620,77	426.181,22	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	3.309.174,27	3.106.068,48
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		2.309.611,88	2.468.725,66	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	63.842,64	122.052,91	3. Acreedores varios		298.436,87	285.834,47
4. Personal		10.972,41	17.599,51	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		289.697,03	99.193,64
5. Activos por impuesto corriente		20,69	9,66	7. Anticipos de clientes		45.496,64	45.496,64
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.406.924,74	2.247.103,20				
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	871.182,23	771.611,76				
2. Créditos a empresas		871.182,23	771.611,76				
VI. Periodificaciones a corto plazo		10.007,34	3.489,66				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 9	2.495.180,30	2.170.861,28				
1. Tesorería		2.495.180,30	2.170.861,28				
TOTAL ACTIVO		145.273.115,58	148.295.823,24	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		145.273.115,58	148.295.823,24

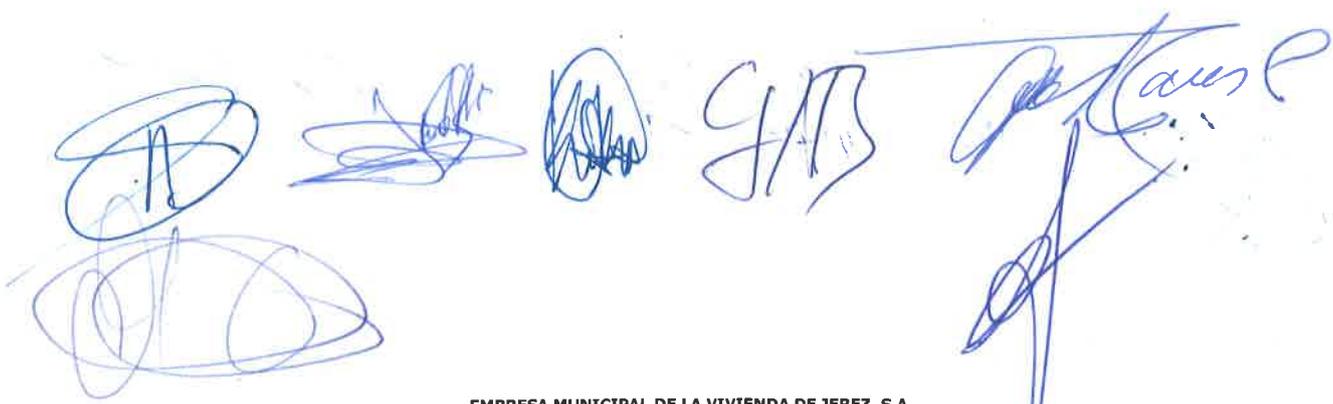
2

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

 C/. Curtidores, 1 - 11403 Jerez de la Frontera - Teléfonos: 956 149 707 - Fax: 956 149 706 - www.emuvijesa.com
 S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, Tomo 1112, Folio 126, Hoja nº CA-2139, Inscripción 33ª. C.I.F. A-11670734

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	3.992.977,99	4.141.015,85
a) Ventas		0,00	263.011,92
b) Prestaciones de servicios		3.992.977,99	3.878.003,93
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-102.762,33	-555.404,33
5. Otros ingresos de explotación		1.808.898,04	1.786.085,11
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	1.808.898,04	1.786.085,11
6. Gastos de personal		-1.121.012,82	-1.092.981,77
a) Sueldos, salarios y asimilados		-863.541,92	-856.280,68
b) Cargas sociales	nota 13	-257.470,90	-236.701,09
7. Otros gastos de explotación	nota 13	-3.577.672,37	-3.334.120,33
a) Servicios exteriores		-1.073.848,28	-1.154.101,02
b) Tributos		-697.756,35	-643.760,24
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.780.375,15	-1.517.400,68
d) Otros gastos de gestión corriente		-25.692,59	-18.858,39
8. Amortización del inmovilizado	nota 5,6,7	-1.940.183,02	-1.924.401,78
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.612.796,01	1.613.444,78
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		32.756,09	937,44
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	40.837,07	-12.946,35
b) Resultados por enajenaciones y otras		-8.080,98	13.883,79
13. Otros resultados	nota 13	-133.171,94	9.780,22
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		572.625,65	644.355,19
14. Ingresos financieros		522.237,63	727.758,50
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15.119,13	99.864,00
b2) De terceros		15.119,13	99.864,00
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	507.118,50	627.894,50
15. Gastos financieros		-985.931,62	-1.096.387,83
b) Por deudas con terceros		-985.931,62	-1.096.387,83
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-463.693,99	-368.629,33
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		108.931,66	275.725,86
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	-767,15	-1.049,91
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		108.164,51	274.675,95
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	nota 3	108.164,51	274.675,95



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2020	NOTAS de la MEMORIA	2020	2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		108.164,51	274.675,95
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	-15.482,59
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
VI. Diferencias de conversión		0,00	0,00
VII. Efecto impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	-15.482,59
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Por valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta			
2. Otros ingresos/gastos			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		0,00	0,00
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-1.612.796,01	-1.613.444,78
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos venta		0,00	0,00
XII. Diferencias de conversión		0,00	0,00
XIII. Efecto impositivo		4.032,01	4.033,62
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.608.764,00	-1.609.411,16
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-1.500.599,49	-1.350.217,80

4

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31/12/2020	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TRÁFICO DE CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUPERVISIONES DONACIONES Y USUARIOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	NO EXIGIDO											
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2018	2.283.845,50	0,00	0,00	224.193,67	0,00	1.064.660,77	0,00	535.292,87	0,00	0,00	0,00	61.491.436,00	65.999.428,92
I. Ajustes por cambios de criterio 2018 y anteriores													0,00
II. Ajustes por errores 2018 y anteriores													0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	2.283.845,50	0,00	0,00	224.193,67	0,00	1.064.660,77	0,00	535.292,87	0,00	0,00	0,00	61.491.436,00	65.999.428,92
I. Total ingresos y gastos reconocidos				-15.482,55				274.675,95				-1.608.764,01	-1.350.217,80
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	1.599.953,64	0,00	-1.064.660,77	0,00	-535.292,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones				1.599.953,64		-1.064.660,77		-535.292,87					0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	2.283.845,50	0,00	0,00	1.808.664,72	0,00	0,00	0,00	274.675,95	0,00	0,00	0,00	59.882.024,80	64.249.211,12
I. Ajustes por cambios de criterio 2019													0,00
II. Ajustes por errores 2019													0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	2.283.845,50	0,00	0,00	1.808.664,72	0,00	0,00	0,00	274.675,95	0,00	0,00	0,00	59.882.024,80	64.249.211,12
I. Total ingresos y gastos reconocidos								108.164,51				-1.608.764,01	-1.500.599,49
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital													0,00
2. (-) Reducciones de capital													0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto													0,00
4. (-) Distribución de dividendos													0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)													0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios													0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios													0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	274.675,95	0,00	0,00	0,00	-274.675,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización													0,00
2. Otras variaciones				274.675,95				-274.675,95					0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	2.283.845,50	0,00	0,00	2.083.340,67	0,00	0,00	0,00	108.164,51	0,00	0,00	0,00	58.273.260,80	62.748.611,63

5



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

**Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2020**

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., fue constituida por tiempo indefinido el 25 de noviembre de 1991, teniendo su domicilio social en Jerez de la Frontera, Calle Curtidores, 1, y siendo su único accionista el Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Con fecha 15 de Noviembre de 2000 la Junta General de Accionistas acordó modificar la denominación de la Sociedad por la actual así como su objeto social.

Con fecha 25 de octubre de 2018 la Junta General acordó la modificación de los Estatutos sociales.

El objeto social de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.**, como sociedad mercantil local, es la gestión directa de la prestación del servicio público y de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado que comprenderá:

- a) El planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos.
- b) La promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, tanto de nueva planta como de rehabilitación.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas, edificios y locales.
- d) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o cuya propiedad o derecho de uso le sean cedidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación, Ayuntamiento, o cualquier otra persona, jurídica o física.
- e) Gestionar los programas de construcción, promoción, rehabilitación y autoconstrucción de inmuebles propios y ajenos.

La Sociedad actuará en proyectos de interés público y con total respeto a los principios de la libre competencia, en el marco de los principios económicos y sociales consagrados en la Constitución y en la legislación comunitaria.

La sociedad como medio propio y servicio técnico de la Administración del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en los términos reflejados en la normativa de contratación pública y de régimen local, llevará a cabo los trabajos que se le confíe o encargue por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y sus entidades y organismos públicos, referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente integrantes de su objeto social, en los términos que para cada uno de ellos se establezca. Esta condición de medio propio le impide participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

En relación al artículo 32.2 b) de la LCSP (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público), el cien por cien de las actividades de la empresa municipal EMUVIJESA se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido encomendados por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad.



2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1. Imagen fiel

Las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, especialmente lo establecido en el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de Inmobiliario que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, B.O.E. 5 de enero de 2005.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de septiembre de 2020, en plazo según los artículos 40.3 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

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

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

La empresa ha tenido en consideración la situación del ejercicio 2020 y la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, y detallando a continuación las medidas y efectos que han tenido lugar por dicha pandemia en la empresa, a nuestro juicio más relevantes:

-Gastos directos incurridos por COVID: 6.166,55 euros, correspondientes a mamparas, señalizaciones, mascarillas, geles, guantes y sprays.

-Estimación de reducción de ingresos por morosidad que pueden ser debidos al COVID. Se estima, suponiendo que se hubiera mantenido la cifra de impagos del año anterior (sin ayudas), que la reducción de cobros desde mediados de marzo a diciembre de 2020, serían unos 282.000 euros. Esta cifra tiene su repercusión en tesorería y en la dotación de insolvencias del ejercicio.

-Asimismo, en base a la aplicación de la normativa sobre el COVID, se le ha concedido a 56 personas la posibilidad legal de moratoria de hasta 4 recibos de alquiler, aplazando su cobro en un período no inferior a 3 años. Ello ha supuesto aplazar 201 recibos, por un importe de 50.135,32 euros.

En la información incluida en las cuentas anuales abreviadas se han utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que han sido realizados por la Dirección de la entidad y ratificadas por su Administradores. Dichas estimaciones, que se encuentran detalladas en las notas correspondientes, se refieren fundamentalmente a: pérdidas por deterioro, vida útil de los activos, valor razonable activos no cotizados, cálculo provisiones, etc.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.3. Comparación de la información.

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 y 2020.

2.4. Empresa en funcionamiento.

Se han elaborado las cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez es una sociedad mercantil local de capital íntegramente municipal, constituida para desarrollar las competencias municipales en materia de vivienda y con el fin último de dotar de una vivienda digna a los ciudadanos de Jerez, cumpliendo el mandato constitucional del artículo 47.

En relación con las entidades financieras, la situación de las deudas vencidas es la siguiente:

ICO

En la actualidad nos financia 23 promociones terminadas en alquiler, que suman un total de 1095 viviendas y un préstamo nominal de 60.650.853,01 euros (2 de ellas ya están totalmente amortizadas económicamente).

Las promociones de alquiler, para hacer viable este tipo de actuaciones sociales, y poder mantener unas rentas bajas, están subsidiadas con ayudas del Estado y de la Junta de Andalucía, dentro de sus Planes de Vivienda. Cabe reseñar que las subsidiaciones estatales se descuentan directamente de las cuotas de préstamos que tenemos que pagar al ICO de forma semestral por la propia entidad financiera, mientras que las subsidiaciones autonómicas tenemos que adelantarlas al ICO, hasta que la Junta de Andalucía nos abona dicho importe.

Cabe reseñar, a este respecto, que las cuotas de los préstamos a los que van destinados dichas subsidiaciones fueron directamente abonadas por esta entidad hasta el ejercicio 2011 inclusive, financiando así la parte que corresponde a la Junta de Andalucía. La situación hasta ahora del mercado inmobiliario, posibilitaba hacer frente a dichos pagos, con la utilización de fondos procedentes de promociones en venta y por la propia actividad de construcción de nuevas promociones. Sin embargo, la situación actual de falta de financiación de nuevas promociones, serias dificultades en la venta de las ya existentes, así como las bajas rentas que se aplican a este tipo de promociones de integración social y su índice de morosidad, hacen imposible el adelanto, por parte de esta entidad de las subsidiaciones de la Junta de Andalucía, que, por más, *hacían viable este tipo de actuaciones sociales*. Las consecuencias de dicho impago van desde perder las subsidiaciones hasta la ejecución de las hipotecas (con devolución de las ayudas recibidas) por parte de las entidades financieras.

Es por ello, por lo que solicitamos al ICO, nuestra principal entidad financiera de viviendas de integración social, la posibilidad de descontar en las cuotas semestrales de los préstamos que tenemos con ellos (actualmente 23 promociones en alquiler), las subsidiaciones de la Junta de Andalucía a que tenemos derecho según la legislación vigente. Estas subsidiaciones hacen que la cuota que tiene que pagar EMUVIJESA oscile entre el 0% al 20% de la cuota.

Hay que recordar que las subsidiaciones del Estado, el ICO las descuenta ya directamente de las cuotas, y lo que solicitamos es que, igualmente, descunte las subsidiaciones de la Junta de Andalucía. Por ello, el 26 de mayo de 2011, se firmó ante notario escritura pública en la que se confería poder especial a favor del ICO para la cobranza del importe de las subsidiaciones de los préstamos hipotecarios concedidas por la Junta de Andalucía. La Junta de Andalucía tiene conocimiento de dicha cesión, habiendo bastanteado la escritura de poder con fecha 21 de julio de 2011, por lo que los pagos de las subsidiaciones por parte de la Junta se realizan a favor del ICO desde el ejercicio 2012.

Ante esta situación, EMUVIJESA procedió a partir del primer semestre de 2012 a pagar solamente la parte de la cuota que corresponde al promotor, descontando unilateralmente las ayudas autonómicas que le corresponden. Asimismo, con la retención, por parte del ICO de una disposición de préstamo de Cerrofruto II por importe de 1.600.414,79 euros el 18 de diciembre de 2013, a partir del segundo semestre de 2013, EMUVIJESA no ingresa en el ICO ninguna cantidad por entender, que con este importe y la cesión de las subsidiaciones, existe un saldo a nuestro favor, según recoge el cuadro adjunto:

PROMOCION	Nº PRESTAMO	DEUDA JUNTA		DEUDA ICO SIN DEMORAS				DEUDA ICO CON DEMORAS		SALDO
		2020	TOTAL	13/01/2020	JUN-JUL20	31/12/2020	TOTAL DEUDA SIN DEMORAS	DEMORAS 31/12/20	TOTAL DEUDA CON DEMORAS	
CERROFRUTO	06-07-0251-01-000		0,00			0,00	0,00		0,00	0,00
CERROFRUTO II	06-07-0251-03-000	111.180,38	111.180,38		56.933,09	54.194,78	111.127,87	52,51	111.180,38	0,00
EL PORTAL	06-07-0251-02-000		0,00			0,00	0,00		0,00	0,00
NUEVA 33-35	06-05-0251-03-000	30.748,19	30.748,19		12.497,35	18.227,93	30.725,28	22,91	30.748,19	0,00
UEK NAZARET	06-05-0251-02-000	147.967,26	147.967,26		60.427,11	87.429,89	147.857,00	110,26	147.967,26	0,00
BARRERA A3	06-05-0251-01-000	170.035,59	170.035,59		69.439,41	100.469,48	169.908,89	126,70	170.035,59	0,00
PICAD48	06-02-0251-03-000		0,00				0,00		0,00	0,00
PICAD71	06-02-0251-07-000		0,00				0,00		0,00	0,00
ABADES	06-02-0251-04-000		0,00			0,00	0,00		0,00	0,00
MURILLO	06-02-0251-05-000		0,00				0,00		0,00	0,00
CRUZ CANTO	06-04-0251-09-000	66.274,60	66.274,60		17.197,80	49.414,91	66.612,71	49,97	66.662,68	-388,08
ALVAR FANEZ	06-04-0251-08-000	104.363,87	104.363,87	0,00	63.456,30		63.456,30	180,85	63.637,15	40.726,72
LOMOPARDO 2	06-04-0251-03-000	32.638,50	32.638,50	0,00	17.215,03		17.215,03	49,07	17.264,10	15.374,40
LIEBRE 11	06-04-0251-05-000	9.842,32	9.842,32	16,03	7.381,74		7.397,77	21,08	7.418,85	2.423,47
ZAHARA	06-04-0251-07-000	27.849,68	27.849,68	45,43	20.887,26		20.932,69	59,65	20.992,34	6.857,34
CRISTAL	06-04-0251-04-000	13.971,36	13.971,36	23,22	10.478,52		10.501,74	29,93	10.531,67	3.439,69
PALMA	06-04-0251-01-000	11.883,07	11.883,07	19,43	8.912,30		8.931,73	25,45	8.957,18	2.925,89
BARRERA 14	06-02-0251-06-000		0,00				0,00		0,00	0,00
NUEVA 20	06-04-0251-02-000	14.388,70	14.388,70	0,00	7.211,03		7.211,03	20,55	7.231,58	7.157,12
BLANCO	06-02-0251-01-000		0,00				0,00		0,00	0,00
LIBERTAD 108	06-02-0251-02-000		0,00				0,00		0,00	0,00
NUEVA 16	06-04-0251-06-000	4.833,18	4.833,18	7,88	3.624,88		3.632,76	10,35	3.643,11	1.190,07
ARMAS	06-06-0251-01-000		0,00				0,00		0,00	0,00
SOBRANTE A N/F			0,00						0,00	0,00
		745.976,70	745.976,70	111,99	355.661,82	309.736,99	665.510,80	759,28	666.270,08	79.706,62

Con fecha 19 de enero de 2021, la Junta procedió a ingresar en el ICO las subsidiaciones correspondientes a 2020, con lo que a esa fecha quedó saldada la deuda.

Banco de Sabadell

Está vencido parte del vencimiento de 4 de octubre de 2020, por importe de 36.244,62 euros. En este sentido se llegó a un acuerdo con la Entidad, que se prevé consumir a principios de 2021, de cubrir dicho importe con la condonación de intereses de demora aplicados a esta entidad en el año 2020. Con esta compensación, el préstamo del Banco de Sabadell quedará cancelado económicamente.

2.5. Agrupación de partidas.

Las posibles agrupaciones de partidas realizadas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria, en el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha efectuado ninguna agrupación de partidas.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

Los posibles elementos recogidos en varias partidas se desglosan más adelante dentro de la presente memoria, en el supuesto de no especificarse desglose será indicativo de que no se ha recogido elemento alguno en varias partidas.

2.7. Cambios en criterios contables.

No hay cambios en criterios contables durante este ejercicio.

2.8. Corrección de errores y ajustes.

No se han producido durante el año 2020.

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio

10

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Base de reparto	2020	2019
Cuenta de pérdidas y ganancias	108.164,51	274.675,95
Remanente ejerc. Anteriores		
Total	108.164,51	274.675,95

Aplicación	2020	2019
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A reservas voluntarias	108.164,51	274.675,95
Total	108.164,51	274.675,95

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible.

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

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

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

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

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas figuran valoradas por su precio de adquisición y se amortizan linealmente en 5 años.

4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

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

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

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

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Maquinaria	5	20%
Utilaje		
Otras Instalaciones	5	20%
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4	25%

La Sociedad considera que las construcciones que destina a arrendamiento se registran en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" del Inmovilizado material hasta su puesta en explotación en que pasan a "Inversiones Inmobiliarias"

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

La Sociedad registra, durante el trascurso de las obras de construcción, los costes incurridos en las promociones en Régimen Especial de Arrendamiento incluidas en el inmovilizado como "Inmovilizado en curso y anticipos" con cargo al epígrafe "Trabajos realizados por otras empresas" del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias y los costes previstos de incurrir por obras terminadas se recogen en una provisión para terminación de obras, registrando por la suma de ambos importes un ingreso en el epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" del haber de la cuenta de pérdidas y ganancias de cada ejercicio. A la finalización de las obras se realiza un traspaso de "Inmovilizado material" a "Inversiones Inmobiliarias".

4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e intangible. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

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

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros: Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto

durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.5. Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2. 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.

4.5.3. 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.

4.5.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

A final de ejercicio la sociedad no tiene contabilizados ni instrumentos financieros derivados ni coberturas.

4.5.5. 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.

4.6. Existencias.

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

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

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, la totalidad de terrenos y solares, de promociones destinadas a la venta, se clasifican dentro del activo circulante (en el epígrafe de "materias primas y otros aprovisionamientos") cuando el periodo de construcción excede del ciclo normal de explotación de la Sociedad. No obstante los productos en curso y productos terminados se distinguen en función de que el ciclo de producción sea a largo plazo o a corto plazo.

Siguiendo lo establecido por el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias, una vez iniciada la construcción la Sociedad incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Los edificios en construcción y los edificios construidos se hallan valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (terrenos, proyectos, licencias de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados exclusivamente por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas, siempre que el período de construcción sea superior a 12 meses. Asimismo, se incluyen los costes que se prevén incurrir en obras ya terminadas y cuyo importe se registra en una provisión para terminación de obras. Los terrenos, solares y edificaciones que la Sociedad decide destinar al arrendamiento o al uso propio se incorporan al inmovilizado material al precio de adquisición o coste de

producción, contabilizándose el correspondiente ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros activables se recogen en cuentas del grupo 60 y no en la partida de gastos financieros, donde sólo se incluyen los no activables.

La Sociedad, siguiendo un criterio de prudencia registra las provisiones necesarias con objeto de minorar el coste de sus existencias, básicamente garajes, a su posible valor de realización.

Por otra parte, en el epígrafe "Provisiones para operaciones de tráfico" se registran, básicamente, los costes pendientes de incurrir por reparaciones a realizar en promociones entregadas, los costes pendientes de incurrir en obras ya concluidas y las pérdidas previstas de promociones que aún no se han entregado.

Las dotaciones por deterioro que se han dotado en existencias, corresponden a las correcciones derivadas de una tasación por tasador externo de solares, locales y garajes.

4.7. Préstamos hipotecarios subrogables

La Sociedad recoge en los epígrafes de Deudas con entidades de créditos los préstamos hipotecarios obtenidos para la financiación de la construcción de sus promociones inmobiliarias. Dichos préstamos son subrogables por los futuros compradores de viviendas.

La Sociedad clasifica el importe dispuesto de dichos préstamos a corto plazo o largo plazo en función de la fecha previsible de subrogación por los clientes.

4.8. Impuestos sobre beneficios.

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

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

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

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

4.9. Ingresos y gastos.

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

Ingresos por ventas

La Sociedad sólo contabiliza los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La Sociedad ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica. Se presumirá que no se ha



producido la citada transferencia, cuando el comprador posea el derecho de vender los bienes a la empresa, y ésta la obligación de recomprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista.

- b) La empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos en un grado asociado normalmente con su propiedad, ni retiene el control efectivo de los mismos.
- c) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- d) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción
- e) Los costes incurridos o a incurrir en la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocerán cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.

En consecuencia, sólo se contabilizarán los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- b) Es probable que la empresa reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- d) Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

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

Los compromisos relativos a la venta de inmuebles cuando éstos no están entregados se registran por el importe anticipado por el cliente, y se presentan en el epígrafe "Clientes por venta y prestación de servicios" de activo del balance de situación adjunto, distinguiendo si corresponden a prestaciones de clientes y prestaciones a largo plazo o a corto plazo en función de la fecha prevista de entrega.

4.10. Provisiones y contingencias.

✓ Provisiones para terminación de obras

La Sociedad incluye en el epígrafe de "Provisiones a corto plazo" del pasivo de balance los costes que se prevén incurrir en obras ya terminadas y cuyo importe se registra en una provisión para terminación de obras.

✓ Provisiones para pensiones y obligaciones similares

El actual convenio firmado en noviembre de 2014, no recoge aportaciones para pensiones ni obligaciones similares.

✓ Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la entidad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones, donaciones y legados se consideran no reintegrables, y por tanto forman parte del patrimonio neto, cuando exista un acuerdo individualizado de concesión de la subvención, donación o legado a favor de la empresa, se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión y no existan dudas razonables sobre la recepción de las mismas. Las subvenciones, donaciones y legados de carácter monetario se valorarán por el valor razonable del importe concedido y las de carácter no monetario por el valor razonable del bien recibido, ambos en el momento del reconocimiento.

Cuando se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. En este caso nos encontramos con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las viviendas en alquiler; la parte de subsidiación que corresponde a los intereses, se imputa a ingresos del ejercicio en que se contabilizan esos intereses como gastos.

Cuando se concedan para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación se imputarán como ingresos del ejercicio en que se concedan. En este caso nos encontramos con las subvenciones del 50% de las rentas de las viviendas destinadas a integración social.

Cuando se concedan para adquirir activos del inmovilizado material o inversiones inmobiliarias, se imputarán como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización efectuada en ese período para los citados elementos. En este caso nos encontramos con las subvenciones del MOPTMA para la construcción de viviendas en alquiler y con las subsidiaciones de cuotas de préstamo de las mismas viviendas, en la parte que corresponde a capital.

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de acuerdo a lo aprobado en el Real Decreto 119/1992, de 7 de Julio, y en el Real Decreto 51/1996, de 6 de Febrero, concede subvenciones a fondo perdido a promotores de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler equivalentes al importe que resulta de la amortización del principal más intereses incluido los de carencia del préstamo cualificado con el que se financia la actuación protegible. Los importes concedidos en concepto de subvención de la amortización del préstamo cualificado se registran con abono al epígrafe de Subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas. Por su parte, los importes concedidos en concepto de subvención de los intereses de los

préstamos cualificados se registran, como subvención de explotación en los ejercicios en los que se devengan los correspondientes gastos.

Adicionalmente, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, al amparo del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, y del Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, subvenciona, con cargo a sus presupuestos, al promotor de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler con una cantidad equivalente al 15% del precio de venta de las viviendas o 25% del precio si las viviendas en alquiler no excedieran de 70 metros cuadrados. Si la suma del importe del préstamo cualificado para la promoción y del importe recibido por este concepto excediera del coste real de las actuaciones, excluido el del suelo, los excesos se aplicarán al reembolso del préstamo. Los importes concedidos por este tipo de subvenciones se registran con abono al epígrafe de subvenciones del patrimonio neto del balance de situación adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el coste de las viviendas financiadas y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas.

4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

- Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de registro y valoración 13ª.
- Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de registro y valoración 15ª.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros				Saldo al 31/12/2019
	Saldo al 31/12/2019	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	322.085,24	3.185,52			325.270,76
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	6.273.447,32	3.185,52	0,00	0,00	6.276.632,84
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	382.218,90	22.666,67			404.885,57
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	312.008,06	4.187,13			316.195,19
Total amortización acumulada	694.226,96	26.853,80	0,00	0,00	721.080,76
Total coste neto	5.579.220,36				5.555.552,08

	Euros				Saldo al 31/12/2019
	Saldo al 31/12/2018	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	315.438,76	6.646,48			322.085,24
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	6.266.800,84	6.646,48	0,00	0,00	6.273.447,32
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	359.552,23	22.666,67			382.218,90
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	309.190,47	2.817,59			312.008,06
Total amortización acumulada	668.742,70	25.484,26	0,00	0,00	694.226,96
Total coste neto	5.598.058,14				5.579.220,36

El epígrafe de terrenos y construcciones por importe de 1.246.755,05 euros se divide en 1.133.333,17 euros para las construcciones y 113.421,88 euros, los terrenos.

En el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" la sociedad recoge las inversiones realizadas en solares, proyectos, impuestos y otros costes en relación con posibles futuras promociones que una vez finalizadas se considerarán Inversiones Inmobiliarias. En concreto se tiene la propiedad de los solares de Agrimensor, Sector 30, Puertas del Sur 2H2 y El Portal 2, mientras que las otras actuaciones en San Juan de Dios 2, Marcelo Villalobos, Avenida de la Libertad y San Juan de Dios 3, los importes recogidos representan anticipos sobre suelo (San Juan de Dios) y costes incurridos en proyectos, licencias e impuestos

fundamentalmente. Actualmente, y una vez finalizada las obras de Avenida de la Libertad nº 1 (Cerrofruto II), no se encuentra en ejecución ninguna obra. El detalle de lo recogido en este epígrafe es el siguiente:

Promoción	Detalle de anticipos				
	Anticipos totales	Suelo	Ant.suelo	Proyectos	Otros gtos
Agrimensor	274.171,06	156.719,71		47.096,00	70.355,35
Sector 30	1.097.392,54	836.987,37		227.864,17	32.541,00
San Juan de Dios 2	909.762,70		461.387,00		448.375,70
Marcelo Villalobos	241.835,36			165.788,06	76.047,30
Ptas Sur 2H2	595.969,43	454.742,58		118.179,78	23.047,07
Avda Libertad	902.091,27			398.200,00	503.891,27
San Juan de Dios 3	470.360,50			44.483,68	425.876,82
El Portal 2	213.024,17	213.024,17			0,00
	4.704.607,03	1.661.473,83	461.387,00	1.001.611,69	1.580.134,51

El coste del inmovilizado material totalmente amortizado a 31 de diciembre es el siguiente:

	2020	2019
Instalaciones	38.300,78	38.300,78
Utillaje	265,53	265,53
Mobiliario y enseres	186.317,59	186.317,59
Equipos para proceso de información	62.640,68	62.640,68
Otro inmovilizado	13.488,55	13.488,55
	301.013,13	301.013,13

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones vidas útiles y métodos de amortización.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones materiales se han constituido garantías reales (ver nota 9.2), en concreto sobre los solares Agrimensor y Sector 30.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros de comunidades para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el inmovilizado material está vigente un seguro integral general de industrias sobre la sede social.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	13.699.679,36		14.883,21	24.423,29	13.690.139,28
Construcciones	97.337.967,79		109.372,16	152.676,47	97.294.663,48
	0,00				0,00
Total coste	111.037.647,15	0,00	124.255,37	177.099,76	110.984.802,76
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	22.152.987,12	1.913.157,58		43.085,22	24.023.059,48
					0,00
Total amortización acumulada	22.152.987,12	1.913.157,58	0,00	43.085,22	24.023.059,48
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	1.578.358,68	29.641,65	42.703,69	133.368,67	1.517.335,35
Total correcciones de valor por deterioro	1.578.358,68	29.641,65	42.703,69	133.368,67	1.517.335,35
Total coste neto	87.306.301,35				85.444.407,93

	Euros				Saldo al 31/12/2019
	Saldo al 31/12/2018	Entradas o Dotaciones	Trasposos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	13.717.428,75			17.749,39	13.699.679,36
Construcciones	97.440.743,93			102.776,14	97.337.967,79
	0,00				0,00
Total coste	111.158.172,68	0,00	0,00	120.525,53	111.037.647,15
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	20.262.303,37	1.898.910,47		8.226,72	22.152.987,12
					0,00
Total amortización acumulada	20.262.303,37	1.898.910,47	0,00	8.226,72	22.152.987,12
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	1.565.412,33	35.220,18		22.273,83	1.578.358,68
Total correcciones de valor por deterioro	1.565.412,33	35.220,18	0,00	22.273,83	1.578.358,68
Total coste neto	89.330.456,98				87.306.301,35

La sociedad procede sistemáticamente a la amortización de las inversiones inmobiliarias de forma lineal al 2% anual, excluyendo los terrenos. Dicho porcentaje también se ha aplicado a partir de este año, tras la incorporación al inmovilizado desde existencias el 31 de diciembre de 2014, de las viviendas que estaban alquiladas procedentes de las promociones, inicialmente destinadas a la venta y a la que se facilita su acceso a través del alquiler con opción de compra, de Casas del Salado (Estella), Calipso (Plaza José Ramón Fernández Lira), Dédalo (Avenida Rey Juan Carlos I nº 9, Los Olivos (C/ obispo Cirarda nº 22) y Torrecera. El

año anterior también se incorporaron a existencias las 4 viviendas de Nereida (Avenida reino Unido) que están alquiladas con opción de compra a 10 años.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las provisiones necesarias para cubrir las posibles pérdidas a incurrir en relación con los compromisos adquiridos de transmitir las 181 viviendas de la promoción en régimen especial de alquiler Vallesequillo II en el año 2013 a los actuales arrendatarios, sin que se determinara el precio de la venta. Para ello, anualmente se ha estado dotando la provisión necesaria para cubrir linealmente el valor neto contable del inmueble en el momento de la venta. Habiendo transcurrido los 20 años, se decidió transmitir al precio de lo abonado como alquiler hasta la fecha las viviendas que estuvieran al corriente en el pago de las rentas y cuyo contrato estableciera la fecha de transmisión en el año que corresponda. A partir del 2018 y para facilitar el acceso a las viviendas en propiedad, se ha procedido a la venta de viviendas en dicha promoción aplazando la deuda actual a un plazo máximo de 5 años. A 31 de diciembre de este año quedan 45 viviendas por entregar de esta promoción.

En relación con las promociones en régimen de alquiler de VPO, el valor de mercado, que según se fija en las calificaciones provisionales y definitivas es para este año en aplicación del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 de 30 de junio de 2020, de 1.311,00 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen especial y de 1.485,80 euros por metro cuadrado útil para viviendas de régimen general, como precio máximo de venta, supera el valor contable.

Asimismo, se procedió este año a calcular el valor en uso de tales viviendas, tasándose sólo aquella que reflejaba un valor inferior al de la contabilidad. En los años 2014, 2015 y 2016 se procedió a tasar mediante tasador externo la promoción de calle Lechugas. En el año 2017, partiendo del valor de 2016 se actualiza el valor en base a la evolución de precios que recoge TINSA (reducción del 0,6% para la provincia de Cádiz) y el Idealista (reducción del 1,3%) en sus informes para 2017. La empresa, siguiendo un criterio de prudencia, adoptó la mayor reducción, que es la del 1,3% y que no supone ninguna dotación este año. Este año y los 2 anteriores, se ha procedido, a tasar a través de técnico propio especialista en tasaciones en base a estudio de mercado por zonas. Ello no ha supuesto dotación alguna.

La Sociedad tiene cedido por un período inicial de 5 años renovables, determinados locales, viviendas y mobiliario sin contraprestación alguna, ascendiendo el valor de coste de dichos inmuebles a 2.711.427,29 euros (véase nota 8). A la finalización del período de cesión, algunas se han renovado tácitamente por el mismo periodo. En el ejercicio 2010, se procedió a recuperar la provisión dotada en ejercicios anteriores por el valor de estos inmuebles debido a que la Sociedad entiende que, en aplicación de la Orden EHA/733/2010 de 25 de marzo, por el que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, parece entenderse que los activos no generadores de flujos de efectivo deben de figurar por su valor, y que se deberá reconocerse en una partida de reservas las posibles pérdidas por deterioro. El importe que se desdotó durante al año 2010 fue de 1.803.909,8 euros. Asimismo, se ha procedido a hacer facturas de autoconsumo de servicios por el importe de la amortización, procediéndose al ingreso de la cuota de IVA que corresponde en Hacienda.

En relación con dichos locales y en base a la actualización del valor emitido por tasador externo en 2016 con el índice recogido en informe por parte del Idealista (reducción del 1,3%, más prudente que el de TINSA, del 0,6%) acerca de la evolución de precios en 2017, se revertió en 2017 12.989,46 euros. En el año 2018, en base a informe de técnico propio especialista en tasaciones, se ha procedió a dotar 6.745,52 euros y a revertir 16.100,40 euros. En el año 2019, en base también a técnico propio especialista en tasaciones, se ha procedido a dotar 25.369,24 euros y a revertir 22.273,83 euros. En el año 2020, igualmente en base a técnico propio, se ha procedido a dotar 29.641,65 euros y a revertir 24.767,67 euros.

En relación con los locales alquilados en Forum Chapín (C/ Francisco Riba nº 6), se ha procedido a revertir 45.711,05 euros en base a informe de técnico propio especialista en tasaciones.

En relación a las promociones de VPO destinadas al alquiler no se ha dotado provisión alguna, ya que el precio máximo al que se pueden vender, según la legislación vigente en materia de VPO, es superior al coste contable. Asimismo, en la mayoría de los casos, el valor actualizado de las rentas futuras es superior a dicho coste contable.

Los tipos de inversiones inmobiliarias y destino que se da son viviendas y locales destinados a alquiler.

El Movimiento de las provisiones de inversiones inmobiliarias ha sido el siguiente:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/20	TRASPASOS 2020	DOTACION AÑO 2020	APLICACIÓN AÑO 20	VENTAS 2020	PROV ACUM 31/12/20
	DOTAC	APLIC	ACUMUL						
ENTREGA VALLESEQ	6920,0692,0080	7920,0	2920,0	906.264,27				62.888,95	843.374,32
LOFT LECHUGA	6920,0	7920,0	2920,0	0,00					0,00
LOCALES FORUM DIPUTACION	6920,0	7920,0	2920,0	474.351,81			45.711,05		428.640,76
LOCALES PRECARIO	6920,0	7920,0	2920,0	197.742,59	42.703,69	29.841,65	24.767,67		245.320,26
				1.578.358,67	42.703,69	29.841,65	70.478,72	62.888,95	1.517.335,34

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Promoción	Euros		Promoción	Euros	
	Solar	Construcción		Solar	Construcción
Justicia, 5-7	27.917	326.455	Locales precario sin UUHH	246.306	2.195.070
Pozuelo	142.032	568.120	Palma, 6	24.488	822.543
Vista Alegre, 1	114.421	464.256	Cristal, 5-7	75.207	764.082
Obispo Cirarda, 2-4	141.562	569.396	Pavia, 3	147.986	1.848.534
Tío Juane, 2-4	247.256	993.889	Zahara, 45-47-49-51	163.131	1.425.493
Liebre-Cañameros	60.648	236.156	Taxdirt, 13	110.184	914.759
Nueva 16	11.419	299.331	Liebre, 11	66.111	844.237
Jose Guerra Carretero	703.184	2.923.757	Delicias, 140	210.838	1.546.302
Nueva 20	25.729	792.946	Lomopardo	73.221	1.547.611
Vallesequillo II	264.628	1.151.599	Curtidores-UUHH	18.219	175.061
Azucena, 1-3-5-7	142.205	1.526.460	Locales Forum	131.200	1.151.162
Abades, 5	131.580	898.444	Nueva 33-35	90.377	1.378.193
Murillo, 3	73.233	754.865	Azorin, 2-18	581.845	4.922.253
Poeta Miguel Ramos	486.820	2.313.095	Cruz Canto, 3	198.275	3.054.169
Hiedra, 2-8	265.503	2.435.275	Hermano Adrián, 2	9.002	3.583.092
Tomás García Figueras	349.952	3.368.180	Obispo Cirarda, 8-10-12. TJ	623.172	5.255.146
Obispo Cirarda, 6	78.294	450.050	José Cabral Galafate, 3-5	611.199	5.475.009
Armas de Santiago, 13	356.362	2.238.341	Lechugas, 2	760.090	4.722.507
Libertad, 1	1.391.607	7.477.673	Asunción	4.340	38.691
Reino Unido, 2-4	34.829	298.433	Blas Infante, 171	727.107	4.991.682
			El Portal	706.085	3.614.348
			Casas del Salado	510.634	2.956.775
			Torredera	34.097	426.558
			Calipso	1.522.840	8.705.911
			Los Olivos	28.978	593.419
			Dédalo	966.027	4.255.332
			Total	13.690.139	97.294.663
			Total costes		110.984.803

La mayoría de las viviendas se corresponden con actuaciones dentro de los Planes Estatales y Andaluces de Vivienda, por lo que están sometidas a dicha regulación en cuanto a la necesidad de su mantenimiento en régimen de alquiler por unos períodos determinados de años. No existe ninguna otra restricción a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios. Por su parte, los locales en precario, se trata de locales que se han cedido en precario a diversas asociaciones por períodos prorrogables de 5 años.

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas. Aunque, sí existen inversiones inmobiliarias a valor contable neto de cero, por las dotaciones recogidas en apartados anteriores, en relación con las fincas a entregar en 2021 y posteriores de las viviendas de Vallesequillo II.

La sociedad, en el caso de ejecutar promociones destinadas al alquiler, una vez finalizadas se considerarían Inversiones Inmobiliarias, entre tanto, quedarán reflejadas en el epígrafe de "Inmovilizado en curso y anticipos" del "Inmovilizado material" (ver nota 5).

La situación, al cierre del ejercicio, de los inmuebles para arrendamientos era la siguiente:

	Nº de Fincas	Fincas Alquiladas	Pendientes de alquiler
Viviendas	1807	1785	22

En este último cuadro se recogen también las promociones destinadas inicialmente a la venta y que se han traspasado a inversiones inmobiliarias.

Existen subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias y que se recogen en la nota 16.

Sobre los bienes presentados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias se han constituido garantías reales (ver nota 9.2), salvo las siguientes: Justicia, 5-7 (cancelado económicamente), Estancia Barrera 29 (Vista Alegre, 1), 30 (Obispo Cirarda, 2-4) y 52 (Tío Juane, 2-4) (canceladas económicamente), Vallesequillo II (cancelada económicamente), José Guerra Carretero, 1-6 (cancelado económicamente), Poeta Miguel Ramos Camacho, 1-4 (cancelado económicamente), Pozuelo, calle Lechugas, 2 (cancelado económicamente), Liebre-Cañameros, Tomás García Figueras, 1 Locales en precario y Asunción.

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A 31 de diciembre de 2020, no tenemos ninguna obra de alquiler en construcción.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Aplicaciones informáticas	28.619				28.619
	0				0
Total coste	27.761	0	0	0	28.619
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	27.768	172			27.940
	0				0
Total amortización acumulada	27.761	172	0	0	27.940
Total coste neto	0				680

	Euros				Saldo al 31/12/2019
	Saldo al 31/12/2018	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Aplicaciones informáticas	27.761	858			28.619
	0				0
Total coste	27.761	858	0	0	28.619
Amortización acumulada:					
Aplicaciones informáticas	27.761	7			27.768
	0				0
Total amortización acumulada	27.761	7	0	0	27.768
Total coste neto	0				851

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	5	20%

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

26

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos operativos

En el ejercicio 2014 se procedió a traspasar de existencias a inmovilizado de las siguientes promociones: Casas del Salado (Estella), Calipso (Plaza José Ramón Fernández Lira), Dédalo (Avenida Rey Juan Carlos I nº 9, Los Olivos (C/ obispo Cirarda nº 22), y Torrecera.

En estas promociones, cuyo régimen de acceso inicialmente de sus viviendas estaban destinadas a venta, se procedió a modificar su régimen de acceso y cambiarlas a Alquiler con Opción a Compra, ya que los potenciales clientes no llegaron a ejercer la cláusula de compra.

Las promociones en arrendamiento operativo, a la fecha de cierre del ejercicio, son las siguientes:



PROMOCION	REGIMEN	VVDAS
ABADES, 5	ALQUILER	28
ARMAS DE SANTIAGO, 13	ALQUILER	57
ASUNCION	ALQUILER	3
AZORIN 2-18	ALQUILER	85
BARRERA 14-OBISPO CIRARDA, 6	ALQUILER	14
BARRERA 29-VISTA ALEGRE, 1	ALQUILER	29
BARRERA 30- OBISPO CIRARDA, 2-4	ALQUILER	30
BARRERA 52- TIO JUANE, 2-4	ALQUILER	52
BLAS INFANTE, 171	ALQUILER	76
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	135
CAÑAMEROS	ALQUILER	8
CASAS SALADO	ALQ-OPC COMPRA	31
CRISTAL, 5-7	ALQUILER	16
CRUZ CANTO, 3	ALQUILER	54
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	59
DELICIAS, 140	ALQUILER	35
EL PORTAL	ALQUILER	62
HERMANO ADRIAN, 2	ALQUILER	72
JOSE CABRAL GALAFATE, 3-5	ALQUILER	68
JOSE GUERRA CARRETERO, 1-6	ALQUILER	108
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	9
LECHUGAS, 2	ALQ-OPC COMPRA	28
LIBERTAD, 1	ALQUILER	125
LIEBRE, 19	ALQUILER	4
LIEBRE, 11	ALQUILER	9
LOMOPARDO-HIDALGO, SOR AGUSTINA	ALQUILER	25
LOS OLIVOS	ALQ-OPC COMPRA	7
MARTINETE	ALQUILER	83
MURILLO, 3	ALQUILER	26
NEREIDA-REINO UNIDO, 2-4	ALQ-OPC COMPRA	4
NUEVA, 16	ALQUILER	5
NUEVA, 20	ALQUILER	15
NUEVA, 33-35	ALQUILER	15
PALMA, 6	ALQUILER	13
PAVIA, 3	ALQUILER	34
PICADUEÑAS-AZUCENA 1-3-5-7	ALQUILER	48
PICADUEÑAS-HIEDRA 2,8	ALQUILER	71
POETA MIGUEL RAMOS CAMACHO, 1-4	ALQUILER	64
TAXDIRT, 13	ALQUILER	19
TOMAS GARCIA FIGUERAS, 1	V.P.P.-ALQUIL	102
TORRECERA-ALCALDE JUAN ROMERO	ALQ-OPC COMPRA	6
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	45
ZAHARA, 45-47-49-51	ALQUILER	28
TOTAL ALQUILER		1.807

De estas promociones, el importe de los cobros futuros previsibles anuales serían de 4.050.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudas por un importe de 1.761.684,47 euros, situándose la provisión acumulada actual en 9.060.574,54 euros. El criterio de dotación

es mediante el análisis de todos los clientes con deuda vencida, y dotándose aquellos en los que es dudoso su cobro, y que no vienen pagando habitualmente, excluyendo los que tienen fianzas, garantías y ayudas de otras administraciones y aquellos que ya han firmado compromisos de pago y que lo están cumpliendo (siempre que, en base al principio de prudencia, no se considere de dudoso cobro).

Asimismo se procedió a partir de 2016, a no dotar los recibos de noviembre y diciembre del último año, por el corto plazo transcurrido desde el impago ya que cada vez más clientes acuden a nuestras oficinas para el pago al contado o por tarjeta de los recibos impagados o de los no domiciliados.

Reseñar que en relación a las ayudas Alquiler de los ejercicios 2018-2019 y 2020, han resultado beneficiados un total de 412 arrendatarios de EMUVIJESA con un importe total de 882.991,94 euros. En cuanto a la LINEA 2 de ayuda para promotores se le ha concedido a EMUVIJESA un importe global para los ejercicios 2020 y 2021 de 203.572,13 euros, y que supone una subvención de rentas para 123 arrendatarios en situación de vulnerabilidad.

En el epígrafe de inversiones inmobiliarias, la Sociedad mantiene determinados bienes que ha cedido, en precario, a determinadas instituciones.

El detalle de los bienes cedidos en precario, gestionada la cesión por la Delegación de Patrimonio del Ayuntamiento, que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 son:

LOCALIZACION	PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	TOTAL INVERSION
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-5	CENTRO NIÑOS DOWN	36.539,07
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-6	CENTRO NIÑOS DOWN	156.692,85
PLAZA LOS ANGELES	LOS ANGELES	9-3		57.368,00
VISTALEGRE	BARRERA 29	1		102.800,82
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	3B	ASOCIACION MUJERES "MANDOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	52.315,87
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	47.076,90
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	5	ASOCIACION MUJERES "MANDOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	39.957,05
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	6A	ASOCIACION MUJERES "MANDOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	36.375,59
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	6B	ASAMBLEA CRISTIANA	20.613,20
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	7A	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	41.466,32
OBISPO CIRARDA 2 Y 4	BARRERA 30	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	19.160,13
TIO JUANE 2	BARRERA 52	2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	21.348,52
TIO JUANE 2	BARRERA 52	3	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	28.319,87
TIO JUANE 4	BARRERA 52	2	COMEDOR SOCIAL	20.785,65
TIO JUANE 4	BARRERA 52	3	COMEDOR SOCIAL	38.906,77
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	1	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	40.650,24
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	2	ASOCIACION DE VECINOS EL MIRADOR	20.100,80
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	3	ASOCIACION JERELES GAY	25.327,37
OBISPO CIRARDA 6	BARRERA 14	4	ASOCIACION JERELES GAY	25.327,37
LA GRANJA	SIGLO XXI	6-1	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISTAD	31.114,75
LA GRANJA	SIGLO XXI	6-2	ASAMBLEA CRISTIANA	38.298,13
LA GRANJA	SIGLO XXI	9-2	ASAMBLEA CRISTIANA	36.191,43
LA GRANJA	SIGLO XXI	7		34.075,83
BARBACANA	BARBACANA	4B	ASOCIACION ESPAÑOLA CONTRA EL CANCER	167.347,25
BARBACANA	BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-PLAN URBAN	129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-PLAN URBAN	150.666,51
BARBACANA	BARBACANA	1A	UPACE	129.367,97
BARBACANA	BARBACANA	3A	UPACE	150.666,51
BARBACANA	BARBACANA	3B	UPACE	124.255,37
OROPESA	OROPESA	1 BAJA		279.256,34
EUROPA	EUROPA	1	ACCEM y AILA	213.036,84
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	28.347,33
CAMINO DE ESPERA	ANTARES 1	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	32.041,25
VISITACION	MANUEL MARIA	3F	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SEÑORA DE LA MERCED	29.575,92
VISITACION	MANUEL MARIA	3G	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SEÑORA DE LA MERCED	35.910,31
TOTAL CUENTA 2211,2				2.441.375,98
CURTIDORES		BAJA-1	UNION DE HERMANDADES	193.280,03
TOTAL CUENTA 2211,0099001				193.280,03
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-QV-1 - B - G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	22.488,10
CANAMEROS	CANAMEROS	VV-QV-2 - B - G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	10.477,47
TOTAL CUENTA 2211,0042				41.965,58
MOBILIARIO			JEREZ	3.349,53
MOBILIARIO			JEREZ NORTE	0.468,08
MOBILIARIO			MANDOS ABIERTAS	3.474,10
MOBILIARIO			UNION HERMANDADES	14.599,99
MOBILIARIO			JERELES GAY	3.482,00
TOTAL MOBILIARIO CEDIDO				34.805,70
TOTALES				2.711.427,29

Véase nota 6

9-INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad, clasificados por categorías y distribuidos por años son:

ACTIVOS FINANCIEROS 2020							DISTRIBUCION POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	OTROS OPERAC. COMERC.	CRÉDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2021	2022	2023	2024	2025	RESTO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			24.436,36	24.436,36	24.436,36	0,00	2.832,00	2.463,40	2.430,22	2.386,70	11.652,31
	Otros activos financieros				311.279,25	311.279,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311.279,25
Bajas comerciales más cambios (nota 10)			31.393.481,14		31.393.481,14	31.393.481,14	0,00	2.339.367,24	2.409.916,60	2.347.864,21	2.297.300,93	22.030.812,16
Deudores comerciales y otros	Cuentas		2.800.232,63		2.800.232,63	2.800.232,63	30.844,86	107.200,27	-41.431,09	61.131,93	261.209,21	
	Cuentas, Cajas		61.842,24		61.842,24	61.842,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Facturas a cobrar	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Facturas por emitir a corto plazo			30.972,41	30.972,41	30.972,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admón (nota 10)		3.406.924,74		3.406.924,74	3.406.924,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					6.268.993,13	6.268.993,13						
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva		2.170.864,28			2.170.864,28	2.170.864,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACTIVOS FINANCIEROS 2021							DISTRIBUCION POR AÑOS					
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	OTROS OPERAC. COMERC.	CRÉDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2020	2021	2022	2023	2024	RESTO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			26.860,17	26.860,17	26.860,17	0,00	2.438,76	2.832,00	2.463,40	2.430,22	11.652,31
	Otros activos financieros				409.218,35	409.218,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	409.218,35
Bajas comerciales más cambios (nota 10)			31.772.575,23		31.772.575,23	31.772.575,23	0,00	2.299.363,39	2.372.533,04	2.464.222,67	2.294.812,09	24.103.594,18
Deudores comerciales y otros	Cuentas		2.934.906,68		2.934.906,68	2.934.906,68	2.468.723,66	18.799,24	36.397,47	30.181,14	62.109,29	373.343,72
	Cuentas, Cajas		322.032,91		322.032,91	322.032,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Facturas a cobrar	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Facturas por emitir a corto plazo			17.598,53	17.598,53	17.598,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Admón (nota 10)		2.247.103,20		2.247.103,20	2.247.103,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					5.281.639,14	5.281.639,14						
Inversiones financieras a corto plazo	Otros activos financieros			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reserva		2.170.864,28			2.170.864,28	2.170.864,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

En relación con la Tesorería, hay que reseñar que el importe consignado en una de las cuentas que Emuvijesa dispone en Unicaja y que asciende a la cantidad de 114.393,01 euros, se encuentra actualmente pignorada por esta entidad financiera para garantizar el pago del préstamo de residencial Calipso.

9.2) Pasivos financieros.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad, clasificado por categorías y distribuido por años son:

PASIVOS FINANCIEROS 2020									
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS						
			2021	2022	2023	2024	2025	RESTO	
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	52.144.126,95	0,00	3.417.761,13	3.477.239,60	3.537.870,53	3.294.676,04	38.416.599,56	
	Otros pasivos financieros	885.700,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	885.700,85	
		53.029.827,80							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	4.677.573,15	4.677.573,15						0,00
	Otros pasivos financieros	1.129.831,72	1.129.831,72						0,00
		5.807.404,87							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00							0,00
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73						0,00
	Acreedores varios	298.436,87	298.436,87						0,00
	Otras deudas con las Admons	289.697,03	289.697,03						0,00
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64						0,00
	3.309.174,27								

PASIVOS FINANCIEROS 2019									
PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCION POR AÑOS						
			2020	2021	2022	2023	2024	RESTO	
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	55.852.731,13	0,00	3.617.737,31	3.387.360,17	3.451.037,71	3.535.986,30	41.880.609,64	
	Otros pasivos financieros	886.948,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	886.948,93	
		56.739.680,06							
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	5.524.488,58	5.524.488,58						0,00
	Otros pasivos financieros	972.602,99	972.602,99						0,00
		6.497.091,57							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Proveedores	0,00							0,00
	Proveedores, Grupo	2.675.543,73	2.675.543,73						0,00
	Acreedores varios	298.434,47	298.434,47						0,00
	Otras deudas con las Admons	99.193,64	99.193,64						0,00
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64						0,00
	3.106.068,48								

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2020
NO SUBROGABLES	PRESTAMO SABADELL	B SABADELL	0,00	35.467,13	35.467,13
	CURTIDORES	CATALUNYA BANC	136.297,57	41.588,25	177.885,82
	CURTIDORES 2	CATALUNYA BANC	141.805,41	43.632,40	185.437,81
	ARMAS SANTIAGO, 13	ICO	739.825,34	97.955,05	837.780,39
	NUEVA, 16	ICO	119.648,45	9.834,72	129.483,17
	NUEVA, 20	ICO	356.202,26	29.278,68	385.480,94
	ABADES, 5	ICO	174.782,32	54.569,32	229.351,64
	MURILLO, 3	ICO	149.014,91	46.524,44	195.539,35
	PICADUEÑAS 71-HIEDRA	ICO	642.279,51	127.065,90	769.345,41
	PICADUEÑAS 48-AZUCENA	ICO	315.363,92	98.460,78	413.824,70
	BARRERA 14-OBISPO CIRARDA	ICO	122.955,21	24.324,94	147.280,15
	PALMA, 6	ICO	294.173,49	24.180,11	318.353,60
	CRISTAL, 5-7	ICO	345.870,95	28.429,48	374.300,43
	PAVIA, 3	UNICAJA	627.909,63	72.015,10	699.924,73
	ZAHARA, 45-47-49-51	ICO	689.438,63	56.669,63	746.108,26
	TAXDIRT, 13	UNICAJA	360.247,80	41.316,90	401.564,70
	LIEBRE, 11	ICO	243.653,78	20.027,56	263.681,34
	DELICIAS, 140	UNICAJA	779.331,04	74.236,78	853.567,82
	LOMOPARDO	ICO	807.989,11	66.414,10	874.403,21
	LOCALES FORUM	BANKIA	0,00	130.670,52	130.670,52
	NUEVA, 33-35	ICO	816.299,55	47.583,81	863.883,36
	AZORIN, 2-18	ICO	2.583.602,23	212.363,77	2.795.966,00
	CRUZ DEL CANTO, 3	ICO	1.649.567,22	135.589,10	1.785.156,32
	HERMANO ADRIAN, 2	CATALUNYA BANC	1.573.640,90	140.948,77	1.714.589,67
	MARTINETE	ICO	4.637.208,03	260.473,50	4.897.681,53
	JOSE CABRAL GALAFATE	ICO	4.035.360,78	226.667,52	4.262.028,30
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	112.211,56	15.277,18	127.488,74
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	137.901,49	16.994,22	154.895,71
	BLAS INFANTE, 171	ICO	4.279.717,96	229.196,35	4.508.914,31
	EL PORTAL	ICO	2.910.835,79	161.997,80	3.072.833,59
	LIBERTAD, 1	ICO	7.208.194,05	387.619,95	7.595.814,00
	POLIZA DE CREDITO	UNICAJA	0,00	238.402,34	238.402,34
TOTALES			36.991.328,89	3.195.776,10	40.187.104,99
SUBROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	265.078,95	15.452,03	280.530,98
	NEREIDA	CATALUNYA BANC	191.383,78	12.730,38	204.114,16
	CALIPSO	UNICAJA	7.473.030,88	191.709,09	7.664.739,97
	DEDALO	CAIXABANC	4.081.245,98	187.179,07	4.268.425,05
	TORRECERA 3	UNICAJA	197.055,62	11.914,26	208.969,88
	LOFT CANTON	BMN	123.839,19	5.552,46	129.391,65
	CASAS SALADO	BANKIA	2.521.968,32	68.779,23	2.590.747,55
	TOTALES			14.853.602,72	493.316,52
SOLARES	PAGO PERCEBA	BANKIA	0,00	0,00	0,00
	POZOALBERO 1	CAIXABANC	0,00	162.125,99	162.125,99
	POZOALBERO 2	CAIXABANC	299.195,34	74.808,16	374.003,50
	TOTALES		299.195,34	236.934,15	536.129,49

TOTALES	52.144.126,95	3.928.026,77	56.070.153,72
INTERESES DEVENGADOS		85.276,38	
VENCIMIENTOS VENCIDOS ICO+DEMORAS		666.270,00	
TOTAL DEUDA CORTO PLAZO	4.677.573,15		
TOTAL DEUDA LARGO PLAZO	52.144.126,95		
TOTAL DEUDA ENTIDADES DE CREDITO	56.821.700,10		

Todas las deudas tienen garantía real sobre bienes del inmovilizado material (nota 5), de inversiones inmobiliarias (nota 6) o de existencias (nota 11), salvo la póliza de crédito de Unicaja.

Las disposiciones de las pólizas de crédito utilizadas durante el ejercicio 2020 por parte de la Sociedad han devengado un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial. Este año la póliza vigente se ha firmado con el tipo de interés marcado por la ley de prudencia financiera.

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2020 ha ascendido a:

Intereses activados.....	0 euros
Intereses no activados....	912.583,04 euros
TOTAL.....	912.583,04 euros

9.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

No existen participaciones en otras empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

10. FONDOS PROPIOS

El capital social de la sociedad está representado por 380 acciones de 6.010,12 euros cada acción. Como consecuencia de la redenominación de la cifra del capital social realizado al cierre del ejercicio 2001, se creó una reserva indisponible de 0,4 euros de acuerdo con lo recogido en el artículo 28 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre Introducción del Euro.

El 100% del capital social está poseído por el Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, 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.

11. EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por las distintas partidas que componen el epígrafe de existencias durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Euros					31/12/2020
	31/12/2019	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	
Terrenos y solares	7.185.470,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.185.470,03
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	7.196.441,62	0,00	0,00	0,00	-124.255,37	7.072.186,25
Provisiones	-2.200.546,15	156.058,43		-53.296,10	-42.703,69	-2.260.604,79
Anticipo proveedores	437.047,08					437.047,08
	13.068.629,13	156.058,43	0,00	-53.296,10	-166.959,06	12.884.315,12
					nota 6	

	Euros					31/12/2019
	31/12/2018	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Trasposos	
Terrenos y solares	7.185.470,03	0,00	0,00	0,00	0,00	7.185.470,03
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	7.480.384,19	0,00	0,00	-283.942,57	0,00	7.196.441,62
Provisiones	-1.929.084,39	344.780,61		-73.318,85		-2.200.546,15
Anticipo proveedores	437.047,08					437.047,08
	13.624.033,46	344.780,61	0,00	-357.261,42	0,00	13.068.629,13

nota 6

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

PROMOCION	SOLAR	GTOS INCORPORADOS	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P	PROMOCION	2020-P.A.D.O	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
SOLARES					OBRAS TERMINADAS			
Luis Isasi	35.283,57				Barrera 29-garages	427.137,99		
Valdepayuelo- El Retiro	638.388,65	60.587,24	8.611,42	0,00	Barrera 29-Trasteros	29.662,36		
Bodega Cristal	358.527,94	398.405,61	21.621,84	167.575,74	Barrera 52-Garages	313.948,36	5.405,19	
Pozoabero	2.341.646,32	926.939,36	236.934,15	299.195,34	Barrera 52- Locales	4.920,85		
Finja Parzela	2.088.969,62	335.701,52	0,00	0,00	Acebuche-Trasteros	1.158,82		
SOLARES	5.403.836,30	1.721.833,73	267.167,41	466.771,08	Barrera 14-Locales	40.541,45		
Total	7.185.470,03				Los Olivos-Locales	340.582,26		
					Ara-Local	185.828,23		
					Ferrocarril-Local	127.236,67		
					Zahara-Locales	214.544,77		
					Taxider-Garages	15.638,24		
					Peones-Locales	106.998,79		
					Antares-Trasteros	3.693,91		
					Jardin de Vista-Locales	369.681,53		
					Europa-Locales	522.171,98	4.188,67	
					Lomperdo2-Garages	144.780,24		
					Forum-Garages	45.789,40		
					Forum-Locales	1.183.365,53	130.670,52	
					Cropeaa-Locales	74.689,28		
					Casas Flores-Garages	30.571,75		
					Casas Flores-Locales	144.695,34		
					Martinele-Locales	442.400,00	3.404,84	
					Nereida-Locales	760.384,84		
					Nereida-Garages	58.375,30		
					Calpeo-Garages	323.978,49		
					Calpeo-Locales	174.501,44		
					Dédalo-Garages	50.473,24		
					Dédalo-Locales	611.092,64		
					Loft Cantón-Viviendas	218.478,84	5.552,46	123.839,19
					Casas Salado-Garages	18.668,42		
					Casas Salado-Trasteros	3.453,68		
					Locales Cerrofruto II	84.641,61		
					OBRAS TERMINADAS	7.072.188,26	148.221,68	123.839,19

En general, todos los edificios construidos son edificios de viviendas, si bien, algunos de ellos incluyen garajes, trasteros y locales. Asimismo, en existencias se recogen locales y garajes que están destinados a la venta. Algunos de estos locales y garajes se encuentran en la actualidad alquilados, aunque su fin último sea la venta.

En relación al solar situado en la calle Luis de Isasi Nº 9, se encuentra actualmente cedido su uso al Ayuntamiento de Jerez, al igual que el situado en la calle Claustros. Ambas cesiones fueron aprobadas por acuerdo del Consejo de Administración a cambio de una contraprestación, que no debe ser inferior al coste contable.

A 31 de diciembre de 2020, dentro del epígrafe de Existencias se incluyen viviendas afectadas por hipotecas en garantía de préstamos subrogables por diversas entidades financieras, hipotecas en las que, en su momento, su subrogarán los futuros compradores, en concreto una vivienda en Loft Puerta de Rota.

El resto de los préstamos sobre existencias corresponden a préstamos con garantía hipotecaria de diversas entidades y que figuran en el cuadro anterior. El coste total de las viviendas cuyos préstamos se encontraban pendiente de subrogación al cierre del ejercicio (tanto de existencias como de inversiones inmobiliarias correspondiente a las promociones en venta que temporalmente están en alquiler con opción de compra) asciende a 20.370.394,34 euros, de los cuales en existencias sólo figuran 218.478,84 euros y el resto se traspasó a inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2015 y 2018, figurando en el pasivo según la exigibilidad de corto o largo plazo el importe de los préstamos vivos.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio asciende a 0 euros, siendo los intereses activados de elementos que aún permanecen en existencias a 571.098,29 euros.

Las dotaciones y reversiones por deterioro corresponden a la actualización de tasaciones realizadas por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016, en base a índice publicado por El Idealista (reducción del 1,3% en 2017) y a la actualización realizada por técnico propio especialista en tasaciones en 2018 y 2019. Se recoge en el siguiente cuadro las dotaciones y reversiones correspondientes a este año 2020 en base a la actualización de valores realizada, por técnico propio especialista en tasaciones en base a datos del mercado:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/20	TRASPASOS 2020	DOTACION AÑO 2020	APLICACIÓN AÑO 20	VENTAS 2020	PROV ACUM 31/12/20
		DOTAC	APLIC	ACUMIL						
PROVISION SOLARES	SOLAR EL RETIRO	6930 0	7930 0117	3910,0117000	0,00				0,00	
	SOLAR POZOALBERO	6930 0	7930 0152	3910,0152000	106 675,06				106 675,06	
	SOLAR PAGO PERCEBA	6930 0	7930 0155	3910,0155000	189 035,89				189 035,89	
					295 710,95	0,00	0,00	0,00	0,00	295 710,95
PROVISION EXSTENCIAS	PRECIO GARAG BARRERA29	6930 0	7930 0011	3950,0011000	591,60					591,60
	PRECIO GARAG BARRERA30	6930 0	7930 0012	3950,0012000	0,00					0,00
	PRECIO GARAG BARRERA32	6930 0	7930 0013	3950,0013000	0,00					0,00
	PRECIO LOCALES BARRERA14	6930 0	7930 0090	3950,0090000	2 341,45		6 180,00			8 301,45
	PRECIO LOCALES OLIVOS	6930 0	7930 0063	3950,0063000	116 662,87		1 638,00			118 300,87
	PRECIO LOCALES FERROCARRIL	6930 0	7930 0070	3950,0070000	61 915,62		7 160,30			69 075,92
	PRECIO LOCALES ZAHARA	6930 0	7930 0076	3950,0076000	62 944,76		19 456,00			82 400,76
	PRECIO GARAG TAXIRT	6930 0	7930 0077	3950,0077000	5 831,61					5 831,61
	PRECIO LOCALES PEONES	6930 0	7930 0061	3950,0061000	20 502,17					20 502,17
	PRECIO LOCALES BARBACANA	6930 0	7930 0062	3950,0062000	42 703,69	-42 703,69				0,00
	PRECIO TRASTERO ANTARES	6930 0	7930 0085	3950,0085000	346,58					346,58
	PRECIO LOCALES VESTA	6930 0	7930 0092	3950,0092000	176 629,38		9 849,00			186 478,38
	PRECIO LOCALES EUROPA	6930 0	7930 0056	3950,0056000	45 170,41			18 668,56		26 501,85
	PRECIO GARAGES LOMOP2	6930 0	7930 0007	3950,0007000	56 944,24					56 944,24
	PRECIO LOCALES FORUM	6930 0	7930 0104	3950,0104000	454 117,26			28 540,67		425 579,39
	PRECIO GARAGES FORUM	6930 0	7930 0104	3950,0104001	0,00					0,00
	PRECIO LOCALES OROPESA	6930 0	7930 0112	3950,0112000	24 130,88			2 723,30		21 407,58
	PRECIO LOCAL CASAS FLORES	6930 0	7930 0114	3950,0114000	58 759,97			3 363,44		55 396,53
	PRECIO GARAGES CASAS FLORES	6930 0	7930 0114	3950,0114001	9 650,94					9 650,94
	PRECIO LOCALES MARTINETE	6930 0	7930 0124	3950,0124000	132 142,40			3 130,30		135 272,70
	PRECIO LOCALES NEREIDA	6930 0	7930 0126	3950,0126000	314 825,39			21 700,67		336 526,06
	PRECIO GARAGES NEREIDA	6930 0	7930 0126	3950,0126001	13 696,31					13 696,31
	PRECIO GARAGES CAUPEO	6930 0	7930 0129	3950,0129000	101 642,58					101 642,58
	PRECIO LOCALES DEDALO	6930 0	7930 0130	3950,0130000	133 931,51			86 044,70		220 876,21
	PRECIO GARAGES DEDALO	6930 0	7930 0130	3950,0130001	12 004,03					12 004,03
	PRECIO GARAGE Y TRASTIBALAN	6930 0	7930 0143	3950,0143001	7 494,31					7 494,31
PRECIO LOFT CANTON	6930 0	7930 0137	3950,0137001	0,00					0,00	
					1.904.835,20	-42.703,69	156.058,43	53.296,10	0,00	1.964.893,04

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos se valoraron por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016, sin que existan indicios este año de una depreciación de los mismos (salvo los solares de Agrimensor y Bodega Cristal por no existir indicios de valor inferior al contable), siguiendo el criterio técnico de valor de comparación o de reposición, no resultando un valor inferior al precio de adquisición de los 3 solares (El Retiro, Pozoalbero y Pago Percebá). Sin embargo, se procedió en 2015 a dotar los gastos financieros activados en las promociones de Pozoalbero y Pago Percebá ante el tiempo transcurrido desde su activación y la no puesta en carga de dichos suelos. En los años 2018, 2019 y 2020, también se procedió a la actualización de tasación por intervención de técnico propio especialista en tasaciones. El resto de costes incorporados corresponden fundamentalmente a proyectos, licencias y otros gastos.

Los compromisos firmes de venta y reserva con clientes presentan el siguiente detalle:

Promoción	Importe	
	Contrato de compra-venta	Reserva
PEONES	45.497	
	45.497	0

12. SITUACIÓN FISCAL

Impuestos sobre beneficios

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

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2020			2019		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	108.164,51			274.675,95		
Impuesto sobre sociedades	767,15		767,15	1.049,91		1.049,91
Gastos financieros no deducibles	0,00		0,00	0,00		0,00
Recuperación Amortizaciones		46.029,99	-46.029,99		46.029,99	-46.029,99
Diferencias permanentes	197.930,63		197.930,63	144.237,33		144.237,33
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		260.832,30	-260.832,30		373.933,20	-373.933,20
Base imponible (resultado fiscal)	0,00			0,00		

El gasto por impuesto sobre beneficios en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido, respectivamente, de 767,15 euros y de 1.049,91 euros.

El tipo impositivo general vigente es para la empresa del 25%. Asimismo, se mantiene la bonificación del 99%.

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

A continuación, se recoge un cuadro con los créditos por impuesto de sociedades con la Hacienda Pública:

35

COMENTARIO	BASE IMPONIBLE	BASE IMPONIBLE COMPENSADA	BASE IMPONIBLE PTE COMPENSAR	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4745)	CTOS A COMPENSAR (4745) ACUMUL	LIMIT AMORTIZ CONTABLE	LIMIT AMORTIZ CONTABLE COMPENSADA	LIMIT AMORTIZ CONTABLE PTE COMPENS	TIPO	NO BONIFICACION	CTOS A COMPENSAR (4746)	CTOS A COMPENSAR (4746) ACUMUL
	-276.792,04		-276.792,04	30,00%	1,00%	830,18	830,18							
	-1.613.193,34		-1.613.193,34	30,00%	1,00%	4.839,58	5.669,76							
	109.597,00		-1.703.388,68	30,00%	1,00%	-328,79	5.341,17							
		1.009.369,66	-774.818,94	30,00%	1,00%	-3.016,71	2.324,46							
	-2.260.526,61		-3.013.345,33	30,00%	1,00%	6.781,58	9.106,04	-460.299,88		-460.299,88	30,00%	1,00%	1.383,92	1.383,92
		838.389,07	-2.396.956,27	30,00%	1,00%	-1.915,17	7.190,87	0,00		-460.299,88	30,00%	1,00%	0,00	1.383,92
CAMBIO TIPO			-2.396.956,27	25,00%	1,00%	-1.198,48	5.992,39	0,00		-460.299,88	25,00%	1,00%	-230,15	1.153,77
	-1.395.919,32		-3.992.875,11	25,00%	1,00%	3.989,80	9.982,19	0,00	46.029,99	-414.269,89	25,00%	1,00%	-115,07	1.038,69
		324.210,24	-3.668.664,87	25,00%	1,00%	-1.310,53	8.671,66		46.029,99	-368.239,90	25,00%	1,00%	-115,07	923,62
			-3.668.664,87	25,00%	1,00%	0,00	8.671,66			-368.239,90	25,00%	1,00%	0,00	923,62
TOTAL PRESENTADO	997.189,66	-2.471.420,41	-25,00%	1,00%	-2.492,07	6.178,70		46.029,99	-322.209,91	25,00%	1,00%	-115,07	805,52	
	537.170,52	-1.934.250,89	25,00%	1,00%	-1.342,05	4.835,75		46.029,99	-276.179,02	25,00%	1,00%	-115,07	690,45	
	373.933,19	-1.540.365,70	25,00%	1,00%	-994,81	3.900,91		46.029,99	-231.149,93	25,00%	1,00%	-115,07	575,37	
	260.832,35	-1.299.533,40	25,00%	1,00%	-672,00	3.248,83		46.029,99	-184.119,94	25,00%	1,00%	-115,07	460,30	

13. INGRESOS Y GASTOS

En relación con las compras, cabe reseñar que todas las compras realizadas por la empresa son de carácter nacional y en moneda española.

En cuanto a la cifra de cargas sociales, el desglose es el siguiente:

CARGAS SOCIALES	2020	2019
Seguridad social a cargo de la empresa	-237.760,70	-214.838,24
Otros gastos sociales	-19.710,20	-21.862,85
TOTAL	-257.470,90	-236.701,09

En relación al desglose de otros resultados se aporta el siguiente cuadro:

OTROS RESULTADOS	2020	2019
Gastos excepcionales	-139.491,49	-9.711,35
Ingresos excepcionales	6.319,55	19.491,57
Saldo retenciones contratos de Venta	0,00	0,00
TOTAL	-133.171,94	9.780,22

Dentro de la cifra de gastos extraordinarios se recoge una partida de 123.790,15 euros correspondiente a la dotación del expediente sancionador reseñado en el apartado siguiente de la memoria

En cuanto al desglose de otros gastos de explotación se recoge el siguiente cuadro:

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2020	2019
Servicios exteriores	-1.073.848,28	-1.154.101,02
Tributos	-697.756,35	-643.760,24
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-1.780.375,15	-1.517.400,68
Otros gastos de gestión corriente	-25.692,59	-18.858,39
TOTAL	-3.577.672,37	-3.334.120,33

36

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2019 y 2020 es el siguiente:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020				354.637,04	0,00
(+) Dotaciones				133.074,41	
(-) Aplicaciones					
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2020				487.711,45	0,00

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019				345.352,78	0,00
(+) Dotaciones				9.284,26	
(-) Aplicaciones					
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.)					
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo					
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019				354.637,04	0,00

Las provisiones a corto plazo se han procedido a su aplicación por costes incurridos y por anulación por no incurrir en gastos previstos.

Provisiones a largo plazo. Con fecha 18 de septiembre de 2014 EMUVIJESA recibió liquidación por impuesto de actos jurídicos documentados, de importe 247.580,29 euros más 51.957,95 euros de intereses de demora, por parte de la Agencia Tributaria de Andalucía. Dicha reclamación corresponde al impuesto devengado por escritura de préstamo de la promoción de 144 VPO en Pozoalbero de fecha 25 de marzo de 2010. Dicha liquidación se presentó exenta al ser su destino la construcción de viviendas de protección oficial. Sin embargo, debido a la imposibilidad de llevar a cabo dicha promoción, y ante la renuncia de la sociedad a dicho préstamo, la Agencia Tributaria considera que, transcurrido el plazo legal para justificar la exención por VPO, corresponde la liquidación de dicho impuesto. Contra dicha liquidación la empresa interpuso el 26 de noviembre de 2014 un recurso al Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía, entendiéndose que la no realización de las obras por fuerza mayor es motivo para la anulación de dicha liquidación. En este sentido, la Dirección de la empresa optó en 2014 por no dotar provisión alguna debido a las posibilidades ciertas de ganar dicho pleito.

Transcurrido un año sin que el TEARA hubiera resuelto, la empresa consideró prudente dotar la posible responsabilidad por el importe de la deuda reclamada, incluyendo los intereses de demora. Es por ello, y tal y como establece la normativa contable, los intereses de demora de los ejercicios anteriores a 2015 se cargaron en la cuenta 113 de Reservas voluntarias por importe de 59.088,07 euros, llevando el nominal y los intereses de 2015, 2016 y 2017 a cuentas del grupo 63 y 66 respectivamente. Con fecha 17 de enero de 2017, se notificó a EMUVIJESA el fallo del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía (resolución de 25 de noviembre de 2016) en el que se estima la reclamación y se anulan los actos impugnados. Con fecha 19 de abril de 2017, el mencionado Tribunal nos notificó que la Agencia Tributaria de Andalucía había interpuesto recurso de alzada contra el mencionado acuerdo del Tribunal, ante el Tribunal Económico Administrativo Central. Con fecha 11 de mayo de 2017, EMUVIJESA presentó escrito de oposición al mencionado recurso. Por ello, la sociedad, en cumplimiento del principio de prudencia, sigue dotando anualmente los intereses de demora.

En garantía de la suspensión se hipotecaron los tres locales situados en: calle Manuel María González nº 4 (Aire), avenida Puertas del Sur 44, 11 B A (Jardín de Vesta) y calle Ronda Muleros nº 13, local 1 (Oropesa).

Con fecha 26 de octubre de 2020 se recibió el acuerdo dictado del Tribunal Económico Administrativo Central en el que se recoge la estimación del recurso de alzada presentado por la Agencia Tributaria de Andalucía, anulando la resolución dictada por el Tribunal Regional, tanto de la reclamación del impuesto como de reclamación de sanción, por importe de 123.790,15 euros. Contra dicha resolución, EMUVIJESA interpuso el 21 de diciembre de 2020 recurso contencioso-administrativo en la Sala de lo Contencioso-Administrativo d

el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, solicitando la medida cautelar de suspensión de la liquidación.

EMUVIJESA, siguiendo el principio de prudencia, y, aún teniendo una resolución a favor, procede este año a dotar la sanción, con cargo a la cuenta de gastos extraordinarios.

15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha incurrido durante el ejercicio ni en gastos ni en inversiones de naturaleza medioambiental.

16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

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

	Euros			
	Saldo al	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al
	31/12/2019			31.12.20
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	57.739.276,89		1.538.352,84	56.200.924,05
Subvención para V.P.P.	2.142.747,97		70.411,16	2.072.336,81
TOTAL	59.882.024,86	0,00	1.608.764,00	58.273.260,86
Imputación de subvenc carácter financiero			507.118,50	507.118,50
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			1.808.898,04	1.808.898,04
Subvención rentas integración social			0,00	0,00
Transferencia Municipal			258.898,04	258.898,04
Otras subvenciones			1.550.000,00	1.550.000,00
			0,00	0,00

	Euros			
	Saldo al	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	Saldo al
	31/12/2018			31.12.19
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	59.278.276,89		1.539.000,00	57.739.276,89
Subvención para V.P.P.	2.213.159,13		70.411,16	2.142.747,97
TOTAL	61.491.436,02	0,00	1.609.411,16	59.882.024,86
Imputación de subvenc carácter financiero			627.894,50	627.894,50
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			1.786.085,11	1.786.085,11
Subvención rentas integración social			0,00	0,00
Transferencia Municipal			236.085,11	236.085,11
Otras subvenciones			1.550.000,00	1.550.000,00
			0,00	0,00

Las Subvenciones de capital para las viviendas en régimen de alquiler la conforman las ayudas que el MOPTMA concede directamente para financiar este tipo de promociones, así como la parte de capital de los préstamos concedidos para financiar el alquiler que se hayan subsidiados por la Junta de Andalucía o el MOPTMA.



Asimismo, es subvención de capital, la concedida al amparo del II Plan Andaluz de Viviendas y Suelo 1996-2000 para la promoción de 102 viviendas en Avenida Tomás García Figueras nº 1D (V.P.P.). La imputación a resultados de estas subvenciones se realiza con abono al "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", en proporción al ritmo de amortización del activo para el que se concedió (en estos casos al 2% anual).

Por su parte, las subsidiaciones que corresponden a la cuota de intereses de préstamos de alquiler se imputan a resultados en el ejercicio en el cual, los intereses que subsidia se lleven a cuentas de gastos financieros.

Finalmente, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en el ámbito del II Plan Andaluz de Viviendas y Suelo 1996-2001, financia el proyecto de Edificación de 102 viviendas de Promoción Pública en Avda. Tomás García Figueras, actuación asumida por el Ayuntamiento de Jerez a través de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. Por este concepto la Sociedad tiene concedida una ayuda de 3.540.669 euros que se registra en el epígrafe de subvenciones y que se imputan a resultados en función de la amortización del activo.

A partir de las promociones de alquiler del III plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Pavía nº 3, Taxdirt nº 13 y Paseo de las Delicias nº 140) y las viviendas de integración social del Plan Andaluz 2003-2007 (Cristal nº 5-7, Palma nº 6, Zahara nº 45-47-49-51, Hermano Adrián nº 2, Cruz del Canto nº 3, Lomopardo, Nueva nº 16, Nueva nº 20, Liebre nº 11, Azorín nº 2-18, Nueva nº 33-35, Martinete (Obispo Cirarda nº 8-10-12 y Tío Juane nº 6-8) y José Cabral Galafate nº 3-5), al final de las obras se procede al reconocimiento de la subvención del MOPTMA con abono a una cuenta del grupo de subvenciones, y al reconocimiento de la subsidiación de cuota del propio Ministerio correspondientes a la vida del préstamo con abonos a cuentas del mismo grupo (subsidiación de amortización). Por su parte, la subsidiación de cuotas del préstamo por parte de la Consejería se contabilizan cuando se proceda a su reconocimiento, por parte de esta Consejería, y en los importes reconocidos, con abono a las mismas cuentas anteriores.

A final de cada año se procede a amortizar las subvenciones de capital en el mismo porcentaje que la amortización del inmovilizado que financia, y a llevar a ingresos las subvenciones de intereses en función de la cuota de interés que financia cada año. Por su parte las subsidiaciones correspondientes a intereses se reconocen e imputan a resultados en el ejercicio en el que se devengan los intereses que subsidian.

A partir del ejercicio 2012, se contabilizan las subsidiaciones de préstamos concedidos por la Junta de Andalucía en base a la calificación provisional y a la propuesta de resolución de la propia Junta, para reconocer los derechos de EMUVIJESA, que a su vez han sido cedidos mediante escritura pública al ICO para garantizar el pago de las cuotas de préstamos. Las promociones reseñadas son: Cristal nº 5-7, Palma nº 6, Zahara nº 45-47-49-51, Hermano Adrián nº 2, Cruz del Canto nº 3, Lomopardo, Nueva nº 16, Nueva nº 20, Liebre nº 11, Azorín nº 2-18, Nueva nº 33-35, Martinete y José Cabral Galafate nº 3-5. El efecto de dicha contabilización fue de 15.491.383,40 euros con cargo al grupo 470 y abono a las cuentas del grupo 130. Durante 2013 se incorpora la promoción de El Portal por un importe de 5.343.365 euros. Y durante 2014 se incorporan las promociones de Blas Infante nº 171 (1.755.250 euros) y Libertad nº 1 (9.248.210 euros).

En aplicación del artículo 44 del Texto Integrado del Decreto 149/2003, la Comunidad Autónoma colabora con los Ayuntamientos mediante la concesión de una subvención equivalente al 50% de la renta fijada para las viviendas que se destinen a la integración social (media del 30% de las viviendas de alquiler en integración social). A finales de 2013, se firmaron los convenios y las resoluciones de los expedientes de las promociones situadas en calle Nueva nº 20 y calle Cristal nº 5-7. En este caso se reconocían dichas subvenciones desde los años 2006 a 2012, y por ello se procedió a su contabilización, en base a dicho reconocimiento en la partida 7400 de subvenciones de explotación y por un importe de 33.509,04 en calle Nueva nº 20 y de 23.618,58 en calle Cristal nº 5-7.

Durante 2014, se firmaron los Convenios de Colaboración entre la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda y EMUVIJESA para subvencionar el alquiler de viviendas protegidas para la integración social, correspondientes al 50 % del importe de las rentas de dichas viviendas de integración social. En concreto, se firmaron las siguientes promociones: calle Nueva nº 16, calle Zahara nº 45-47-49-51, calle Nueva nº 33-35, calle Azorín nº 2-18, calle Cruz del Canto nº 3, calle Hermano Adrián nº 2, Martinete y José Cabral Galafate 3-5. Asimismo, se dictaron resoluciones de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Cádiz, con el reconocimiento de las subvenciones de El Portal, Blas Infante nº 171 y

Libertad nº 1 por este concepto y que han sido contabilizadas en 2014, fecha de los reconocimientos de las ayudas por parte de la Administración y que corresponden siempre a anualidades vencidas.

Ante las sucesivas bajadas de tipos de interés, se han rectificado las subvenciones de Cerrofruto, El Portal y Cerrofruto II, para adaptarlas a la nueva situación y que suponen actualmente (hasta nuevas subidas de tipos de interés) una previsión de no subsidiación de cuotas de la parte autonómica en los dos primeros expedientes por superarse, inicialmente, el coste de la actividad.

Por otra parte, a partir de 2013, y en base a la legislación autonómica, la Junta ha reconocido la subvención del 50% de las rentas de los inquilinos que están en régimen de alquiler en integración social, de las varias promociones según se recoge en apartado anterior.

En relación con la subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez para el año 2020 a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. el importe total reconocido ha sido de 1.550.000,00 euros. Dicha subvención se concede ante la apuesta municipal de potenciar el cariz social y de interés general de la empresa municipal de la vivienda para continuar con sus actividades de política de vivienda social, para contribuir a cubrir las necesidades de vivienda, facilitar el acceso a la propiedad, promover la calidad del hábitat, mejorar el hábitat existente y adecuar los gastos de vivienda a la situación familiar. Es por ello por lo que se recoge como subvención de explotación en este ejercicio.

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento nos reconoce transferencia corriente de 200.000 euros para ayudar a disminuir la cifra de impagados de las familias en situación económica difícil. Por ello, dicha subvención que, implicará establecer un procedimiento de concesión de ayudas a inquilinos, se lleva a la cuenta 4780 hasta la aplicación de dicho importe en favor de los inquilinos.

Las subvenciones de capital se registran en el momento de su concesión, mientras que las subsidiaciones de intereses, en aras de la aplicación del coste amortizado, sólo se registran en el ejercicio en que se devenguen los intereses que subsidian. En relación con la subvención de las rentas de integración social, se reconocen en resultados en el ejercicio en que la Junta de Andalucía firma el Convenio de concesión de tales ayudas y la Resolución correspondiente.

Al 31 de diciembre de 2020 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones, excluyendo la municipal, ascendían a (véase nota 9.1):

	2020	2019
Importe a cobrar a l/p	31.390.481,74	33.772.575,23
Importe a cobrar a c/p	3.406.827,56	2.247.117,83
	<u>34.797.309,30</u>	<u>36.019.693,06</u>

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

Con fecha 24 de febrero de 2016 se recibió en la empresa notificación de Orden de inicio de procedimiento administrativo de revisión de la subvención concedida por la Junta de Andalucía para la subsidiación de cuotas de préstamos para la construcción de 108 viviendas en Plaza José Guerra Carretero nº 1-6 y de reintegro de las cantidades abonadas en exceso, así como del reconocimiento de subvención por el mismo concepto para períodos posteriores, hasta la amortización total del préstamo. Ello podría suponer un reintegro a la Junta de Andalucía por importe de 282.641,92 euros, y a su vez llevaría consigo el de subvención para los períodos 2016 y 2017 por importe diferencial de 222.568,01 euros. Contra dicha notificación, EMUVIJESA interpuso recurso con fecha 3 de marzo de 2016, en el que se alegan la posible prescripción de dicho reintegro, así como de la no existencia de exceso hasta la finalización del período total del préstamo. Asimismo, con posterioridad se recibieron notificaciones de otros 9 expedientes (Vista Alegre nº 1, Obispo Cirarda nº 2-4, Tío Juane nº 2-4, Obispo Cirarda nº 5, Poeta Miguel Ramos Camacho nº 1-4, Abades nº 5, Murillo nº 3, Azucena nº 1-3-5-7 y Hiedra nº 2-8).

Dichos recursos no han sido aún contestados por la Junta de Andalucía, teniendo, sin embargo, constancia del dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía en relación a la consulta facultativa acerca de los expedientes de reintegro por exceso de subvenciones en pagos parciales a promotores públicos para la promoción de vivienda en alquiler. En este dictamen, de 21 de septiembre de 2016, se dictamina que no procede el reintegro anual de las cantidades satisfechas en exceso, sino que en la última anualidad se comprobará la cantidad satisfecha y el importe de las cuotas de préstamo abonadas, regularizándose entonces, si procede, la cantidad a satisfacer o a devolver. En consonancia con dicha situación, ya se han regularizado y liquidado las promociones de Vista Alegre nº 1, Obispo Cirarda nº 2-4, Tío Juane nº 2-4, Poeta Miguel Ramos Camacho nº 1-4 y Plaza José Guerra Carretero nº 1-6.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos con entidades vinculadas y socio único (Ayuntamiento de Jerez):

El detalle de saldos con entidades vinculadas es el siguiente:

ENTIDAD	SALDOS DEUDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2020	31/12/2019
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.II.6	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.III.2	63.842,64	122.052,91
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.IV.2	871.182,23	771.611,76
		1.372.071,95	1.330.711,75

ENTIDAD	SALDOS ACREEDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2020	31/12/2019
Patronato de vvdas	PASIVO C) IV	0,00	0,00
Ayuntamiento de Jerez		10.927.248,16	10.276.247,98
		10.927.248,16	10.276.247,98
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) V.2	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO B) III	8.817.081,46	6.922.799,04
		22.419.873,35	19.874.590,75

Las empresas municipales Jesytel y Jecomusa se integraron en el Ayuntamiento en 2014, por lo que las deudas con estas entidades se subrogan en el Ayuntamiento de Jerez.

Transacciones con entidades vinculadas:

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2020,

- Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera:

- Alquiler de cuatro viviendas en calle Liebre por importe de 4.141,44 Euros (sin IVA).
- Compra de solares. Durante el ejercicio no se ha adquirido ningún solar.
- Alquiler de local de calle Pozuelo: 32.004 Euros (sin IVA)
- Alquiler de 9 locales en Forum Chapín: 36.389,88 Euros (sin IVA)
- Transferencia corriente recibida de 1.550.000 euros (véanse notas 2.4 y 16) y 200.000 euros de transferencia para disminución de morosidad

Remuneraciones miembros del Órgano de Administración:

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido durante el ejercicio 2020 ni el anterior sueldos, dietas o remuneraciones de cualquier clase.

18. OTRA INFORMACIÓN

El número de personas empleadas al cierre del ejercicio distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1		1
Director	1		1
Jefe de Departamento	2		2
Jefe de Unidad	2		2
Técnico Superior	3		3
Técnico Medio	1	2	3
Administrativo	4	3	7
Auxiliar Administrativo	1		1
	15	5	20

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2020 por categorías y sexo es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1,00		1,00
Director	1,00		1,00
Jefe de Departamento	1,88		1,88
Jefe de Unidad	2,12		2,12
Técnico Superior	3,00		3,00
Técnico Medio	1,00	2,00	3,00
Administrativo	4,00	3,00	7,00
Auxiliar Administrativo	1,00		1,00
	15,00	5,00	20,00

El número medio de personas empleadas en la empresa durante 2019 fue:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente	0,62	0,38	1,00
Director	1,00		1,00
Jefe de Departamento	1,38		1,38
Jefe de Unidad	3,00		3,00
Técnico Superior	2,67		2,67
Técnico Medio	0,50	2,00	2,50
Administrativo	4,83	3,00	7,83
Auxiliar Administrativo	1,00		1,00
	15,00	5,38	20,37

Asimismo la distribución por sexos del Consejo de Administración es la siguiente:



Cargo	Hombre	Mujer	Total
Presidente		1	1
Vicepresidente		1	1
Consejero	4	3	7
	4	5	9

El artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, regula que los administradores deberán comunicar al consejo de administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, la sociedad no tiene constancia de ninguna comunicación respecto a situaciones de conflicto de interés por parte de los administradores de la sociedad.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de los ejercicios 2020 y 2019, ascendieron a 4.687,00 euros y 6.705,00 euros respectivamente, con independencia del momento de su facturación.

En relación con la información sobre el período medio de pago a proveedores, disposición adicional tercera "deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, el período medio de pago a proveedores, según cálculo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del ICAC, es el siguiente:

	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	41	49

19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	2020	2019
Ventas de inmuebles	0,00	263.011,92
Arrendamientos de inmuebles	3.992.977,99	3.878.003,93
Ingresos por prestaciones de servicios		
TOTAL	3.992.977,99	4.141.015,85

La distribución de la totalidad de la cifra de negocios de la Sociedad se ha realizado en la provincia de Cádiz.

20. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existe ningún hecho significativo.



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A.

El Consejo de Administración de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S.A., formula el día 26 de marzo de 2021 las Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, en cumplimiento de la legislación vigente.

Dña. María del Carmen Sánchez Díaz
Presidenta

Dña. Ana Hérica Ramos Campos
Vicepresidenta

Dña. María del Carmen Collado Jiménez
Consejera

D. Antonio Fernández Ortega
Consejero

Dña. Almudena Martínez del Junco
Consejera

D. Jaime Espinar Villar
Consejero

D. Jesús García Figueroa
Consejero

D. José María Prieto Bonilla
Consejero

Dña. Ángeles González Eslava
Consejera

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S. A.		NIF A11670734
DOMICILIO SOCIAL CI Curtidores, 1		
MUNICIPIO Jerez de la Frontera	PROVINCIA Cádiz	EJERCICIO 2020

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES


Dª María del Carmen Sánchez Díaz
Presidenta


Dª Ana Hérica Ramos Campos
Vicepresidenta


Dª María del Carmen Collado Jiménez
Consejera


D Antonio Fernandez Ortega
Consejero

Dª Almudena Martínez del Junco
Consejera

D Jaime Espinar Villar
Consejero


D Jesús García Figuera
Consejero


D José María Prieto Bonilla
Consejero


Dª Angeles González Eslava
Consejera

