



emuvijesa

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

DE

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

AL

31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 2021 (euros)

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2021	2020	PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2021	2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		118.254.027,33	122.730.437,46	A) PATRIMONIO NETO		61.271.589,44	62.748.611,61
I. Inmovilizado intangible	nota 7	507,86	679,50	A-1) Fondos propios	nota 10	4.607.092,59	4.475.350,77
5 Aplicaciones informáticas		507,86	679,50	I. Capital		2.283.845,59	2.283.845,59
1. Capital suscrito				1. Capital suscrito		2.283.845,59	2.283.845,59
II. Inmovilizado material	nota 5	5.533.051,53	5.555.552,08	III. Reservas		2.191.505,18	2.083.340,67
1. Terrenos y construcciones		819.202,81	841.869,48	1. Legal y estatutarias		488.262,65	488.262,65
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.241,69	9.075,57	2. Otras reservas		1.703.242,53	1.595.078,02
3. Inmovilizado en curso y anttipos		4.704.607,03	4.704.607,03	VII. Resultado del ejercicio		131.741,82	108.164,51
III. Inversiones inmobiliarias	nota 6	83.436.688,50	85.444.407,93	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	nota 16	56.664.496,85	58.273.260,86
2. Construcciones		83.436.688,50	85.444.407,93				
IV. Inversiones financieras a largo plazo	nota 9	330.406,00	335.607,06				
2. Créditos a empresas		21.997,60	24.436,36	B) PASIVO NO CORRIENTE		59.212.073,54	62.480.676,65
5. Otros activos financieros		308.408,40	311.170,70	I. Provisiones a largo plazo	nota 14	496.995,71	487.711,45
VI. Activos por impuesto diferido		2.715,27	3.709,15	4. Otras provisiones		496.995,71	487.711,45
VII. Deudas comerciales no corrientes	nota 9	28.950.658,17	31.390.481,74	II. Deudas a largo plazo	nota 9	49.463.376,19	53.029.827,80
				2. Deudas con entidades de crédito		48.580.919,82	52.144.126,95
B) ACTIVO CORRIENTE		21.779.866,61	22.542.678,12	5. Otros pasivos financieros		882.456,37	885.700,85
II. Existencias	nota 11	12.222.301,34	12.884.315,12	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	nota 17	9.109.677,69	8.817.081,46
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		6.588.584,65	6.889.759,08	IV. Pasivos por impuesto diferido		142.023,95	146.055,94
3. Productos en curso		450.216,55	450.216,55				
a) De ciclo largo de producción		450.216,55	450.216,55	C) PASIVO CORRIENTE		19.550.224,95	20.043.827,31
4. Productos terminados		4.746.453,06	5.107.292,41	III. Deudas a corto plazo	nota 9	4.580.569,73	5.807.404,87
b) De ciclo corto de producción		4.746.453,06	5.107.292,41	2. Deudas con entidades de crédito		3.526.403,20	4.677.573,15
6. Anticipos a proveedores		437.047,08	437.047,08	5. Otros pasivos financieros		1.054.166,53	1.129.831,72
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	nota 9	5.006.229,09	6.281.993,13	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	11.568.957,83	10.927.248,16
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.564.555,30	2.800.232,05	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	nota 9	3.400.697,39	3.309.174,27
a) Clientes y prestaciones a largo plazo		426.529,26	490.620,77	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	nota 17	2.675.543,73	2.675.543,73
b) Clientes y prestaciones a corto plazo		2.138.026,04	2.309.611,28	3. Acreedores varios		296.646,13	298.436,87
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	nota 17	74.423,04	63.842,64	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		383.010,89	289.697,03
4. Personal		12.432,44	10.972,41	7. Anticipos de clientes		45.496,64	45.496,64
5. Activos por impuesto corriente		14,99	20,69				
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		2.354.803,32	3.406.924,74				
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	nota 17	1.206.313,74	871.182,23				
2. Créditos a empresas		1.206.313,74	871.182,23				
VI. Periodificaciones a corto plazo		14.342,00	10.007,34				
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	nota 9	3.330.674,43	2.495.180,30				
: Tesorería		3.330.674,43	2.495.180,30				
TOTAL ACTIVO		140.033.893,94	145.273.115,58	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		140.033.893,94	145.273.115,58

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2021	2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	4.168.271,50	3.992.977,99
a) Ventas		137.399,59	0,00
b) Prestaciones de servicios		4.030.871,91	3.992.977,99
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-459.643,23	-102.762,33
5. Otros ingresos de explotación		1.821.537,28	1.808.898,04
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	1.821.537,28	1.808.898,04
6. Gastos de personal		-1.137.021,81	-1.121.012,82
a) Sueldos, salarios y asimilados		-893.325,43	-863.541,92
b) Cargas sociales	nota 13	-243.696,38	-257.470,90
7. Otros gastos de explotación	nota 13	-3.407.526,70	-3.577.672,37
a) Servicios exteriores		-1.077.437,37	-1.073.848,28
b) Tributos		-641.986,52	-697.756,35
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.688.102,81	-1.780.375,15
d) Otros gastos de gestión corriente		0,00	-25.692,59
8. Amortización del inmovilizado	nota 5,6,7	-1.951.799,90	-1.940.183,02
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.612.796,00	1.612.796,01
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-184.863,72	32.756,09
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	-173.926,05	40.837,07
b) Resultados por enajenaciones y otras		-10.937,67	-8.080,98
13. Otros resultados	nota 13	-2.634,00	-133.171,94
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		459.115,42	572.625,65
14. Ingresos financieros		419.048,23	522.237,63
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		15.975,41	15.119,13
b2) De terceros		15.975,41	15.119,13
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	403.072,82	507.118,50
15. Gastos financieros		-745.427,95	-985.931,62
b) Por deudas con terceros		-745.427,95	-985.931,62
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-326.379,72	-463.693,99
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		132.735,70	108.931,66
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	-993,88	-767,15
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		131.741,82	108.164,51
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	131.741,82	108.164,51

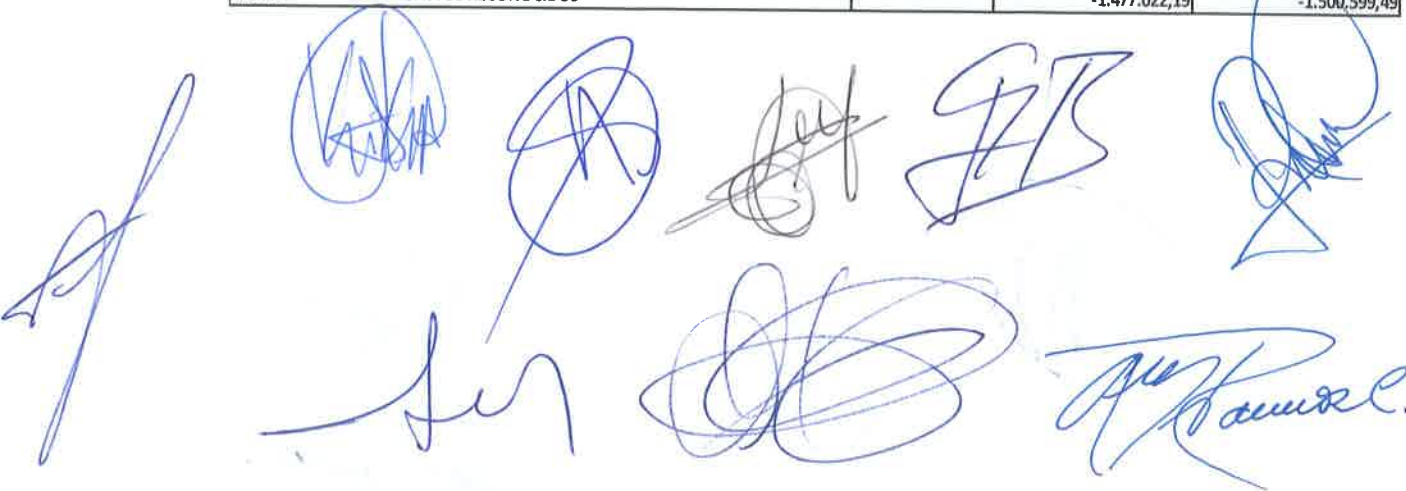
3

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 31/12/2021	NOTAS de la MEMORIA	2021	2020
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		131.741,82	108.164,51
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	0,00
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	0,00
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		-1.612.796,00	-1.612.796,01
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		4.031,99	4.032,01
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-1.608.764,01	-1.608.764,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-1.477.022,19	-1.500.599,49

4



**Memoria abreviada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2021**

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 2021 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 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 24 de junio de 2021, en plazo.

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 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.

La empresa ha tenido en consideración la situación del ejercicio 2021 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 en medidas preventivas por COVID: 44,03 euros, correspondientes a geles y sprays.

-Estimación de reducción de cobros por morosidad que pueden ser debidos a la situación económica provocada por el COVID. Se valora, suponiendo que se hubiera mantenido la cifra de impagos del año anterior a la pandemia, año 2019, (sin ayudas), que la reducción de cobros en 2021, serían unos 133.000 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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 y 2021.

2.4. 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.

2.5. Cambios en criterios contables.

No hay cambios en criterios contables durante este ejercicio.

2.6. Corrección de errores.

No se han producido ningún error durante el año 2021.

2.7. 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 2021.

2.8. Efectos de la primera aplicación de la modificación del P.G.C. 2021

Durante el año 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, se han tenido en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales, que no han supuesto un cambio de las políticas contables de la Sociedad.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Base de reparto	2021	2020
Cuenta de pérdidas y ganancias	131.741,82	108.164,51
Remanente ejerc. Anteriores		
Total	131.741,82	108.164,51

Aplicación	2021	2020
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		
A reservas voluntarias	131.741,82	108.164,51
Total	131.741,82	108.164,51

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.

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%
Utillaje		
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 que se mantienen para el destino de su explotación en régimen de alquiler.

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 transcurso 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 o participaciones en el capital social.

4.5.1.- Inversiones financieras a largo y corto plazo

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Un activo financiero debe incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación con lo dispuesto en los apartados siguientes. Obligatoriamente se incluyen en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Valoración inicial: valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales (operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa).

Valoración inicial: valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior: coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

Un activo se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses

sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría regulada en el apartado 4.1.2. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que se haya ejercitado la opción irrevocable establecida en el apartado 4.1.1.

Valoración inicial: valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Activos financieros a coste

En todo caso se incluyen en esta categoría:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
- c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
- d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
- e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente.
- f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial: coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

4.5.2 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- Pasivos Financieros a coste amortizado

La empresa clasificará todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 4.2.2, o se trate de alguna de las excepciones previstas en la norma.

Con carácter general se incluyen en esta categoría:

- a) Débitos por operaciones comerciales
- b) Débitos por operaciones no comerciales (proceden de operaciones de préstamo o crédito recibido por la empresa)

Valoración inicial: valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior: coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se incluyen los pasivos financieros que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Pasivos que se mantienen para negociar
- b) Desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Esta designación es irrevocable y aplicable sólo en dos casos regulados.

- c) Opcionalmente y de forma irrevocable, se podrán incluir en esta categoría los pasivos financieros híbridos.

Valoración inicial y posterior: valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Baja de pasivos financieros

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Fianzas entregadas y recibidas

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor

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.

La empresa contabilizará un contrato con un cliente solo cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las partes que intervienen en la operación se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b) Es posible identificar los derechos de cada parte y las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) El contrato tiene fundamento o sustancia comercial porque se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la empresa cambien como resultado del contrato.
- d) Es probable que la empresa reciba la contraprestación a cambio de los bienes o servicios a transferir.

La Sociedad reconocerá los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En este momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

La empresa reconocerá los ingresos derivados de un contrato (o a medida que) se produzca la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que, no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestaciones de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el IVA y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Ingresos por ventas

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la empresa considerará, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo
- b) La empresa ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la empresa cedente de dicho activo y, por tanto, no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la empresa puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.
- c) El cliente ha recibido (o aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la empresa conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo

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.

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.

Se entenderá que la empresa transfiere el control de un servicio a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la empresa (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes. En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La empresa produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad.
- c) La empresa elabora un activo específico para el cliente sin un uso alternativo y la empresa tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha.

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.

Las transacciones con partes vinculadas se realizan por su valor razonable.

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:

- 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 31/12/2021
	Saldo al 31/12/2020	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.246.755,05				1.246.755,05
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	325.270,76	4.097,48			329.368,24
Inmovilizado en curso y anticipos	4.704.607,03				4.704.607,03
	0,00				0,00
Total coste	6.276.632,84	4.097,48	0,00	0,00	6.280.730,32
Amortización acumulada:					
Terrenos y construcciones	404.885,57	22.666,67			427.552,24
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	316.195,19	3.931,36			320.126,55
Total amortización acumulada	721.080,76	26.598,03	0,00	0,00	747.678,79
Total coste neto	5.555.552,08				5.533.051,53

	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Entradas o Dotaciones	Traspasos	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

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 Agrimensur, 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	Anticipos totales	Detalle de anticipos				
		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

Al final del ejercicio se ha procedido a tasar, a través de tasador interno especialista, los solares que integran este apartado, sin que se haya producido ninguna dotación por deterioro.

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

	2021	2020
Instalaciones	38.300,78	38.300,78
Utillaje	265,53	265,53
Mobiliario y enseres	194.886,40	186.317,59
Equipos para proceso de información	69.781,97	62.640,68
Otro inmovilizado	13.488,55	13.488,55
	316.723,23	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 (en relación a este último, el préstamo ya está cancelado).

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 31/12/2021
	Saldo al 31/12/2020	Entradas o Dotaciones	Traspasos	Retiros	
Coste:					
Terrenos	13.690.139,28		42.580,53	24.221,11	13.708.498,70
Construcciones	97.294.663,48		255.475,61	130.342,04	97.419.797,05
					0,00
Total coste	110.984.802,76	0,00	298.056,14	154.563,15	111.128.295,75
			nota 11		
Amortización acumulada:					
Construcciones	24.023.059,48	1.925.030,23		22.741,56	25.925.348,15
					0,00
Total amortización acumulada	24.023.059,48	1.925.030,23	0,00	22.741,56	25.925.348,15
Correcciones de valor por deterioro:					
Construcciones	1.517.335,35	199.876,47	95.685,59	46.638,31	1.766.259,10
Total correcciones de valor por deterioro	1.517.335,35	199.876,47	95.685,59	46.638,31	1.766.259,10
Total coste neto	85.444.407,93				83.436.688,50

	Euros				Saldo al 31/12/2020
	Saldo al 31/12/2019	Entradas o Dotaciones	Traspasos	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
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

Dentro de las inversiones inmobiliarias, 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.

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 2015, 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 Torrequera. En el año 2018 también se incorporaron de existencias las 4 viviendas de Nereida (Avenida reino Unido) que están alquiladas con opción de compra a 10 años.

En ejercicios anteriores, la Sociedad siguió 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 Vallessequillo 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.

Asimismo, respecto a las correcciones de valor, se ha procedido este año a calcular el valor en uso de las promociones de viviendas en régimen de alquiler, 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 3 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.

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.

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 2.711.427,26 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 reconocer 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 los años 2018, 2019, 2020 y este año 2021 se procede a tasar en base a informe de técnico propio especialista en tasaciones. Ello ha provocado en 2021 una dotación de 61.668,93 euros y una reversión de 25.950,42 euros.

En relación con los locales alquilados en Forum Chapín (C/ Francisco Riba nº 6), en este año, se han traspasado de existencias tres locales porque se han destinado a jóvenes emprendedores, destinándose al alquiler por un período que puede llegar a los 10 años sin opción de compra (importe de 298.056,14 euros).

En este año, en base a informe de técnico propio especialista en tasaciones, se ha procedido a dotar 97.663,08 euros en los locales arrendados al Ayuntamiento y 40.544,46 euros en los 3 locales arrendados a jóvenes emprendedores.

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

CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/21	TRASPASOS 2021	DOTACION AÑO 2021	APLICACION DOT Y APLIC POR VENTAS AÑO 21	BAJAS 2021	PROV ACUM 31/12/21
	DOTAC	APLIC	ACUMUL						
VALLESEQUILLO II	6920,0/692,0080	7920,0	2920,0	843.374,32				20.687,89	822.686,43
LOFT LECHUGA	6920,0	7920,0	2920,0	0,00					0,00
LOCALES FORUM DIPUTACION	6920,0	7920,0	2920,0	428.640,76		97.663,08			526.303,84
LOCALES FORUM EMPRENDEDORES	6920,0	7920,0	2920,0	0,00	95.685,56	40.544,46			136.230,05
LOCALES PRECARIO	6920,0	7920,0	2920,0	245.320,26		61.668,93	25.950,42		281.038,77
				1.517.335,34	95.685,56	199.876,47	25.950,42	20.687,89	1.766.259,06

El detalle del coste de los distintos epígrafes de "Inmuebles para arrendamiento" de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 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	257.740	1.121.625	Curtidores-UUHH	18.219	175.061
Azucena, 1-3-5-7	142.205	1.526.460	Locales Forum	173.781	1.406.638
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	493.300	2.856.408
			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	13.708.499	97.419.797
			Total costes		111.128.296

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 2021 son:

PROMOCION	Nº LOCAL	ENTIDAD BENEFICIADA	TOTAL INVERSION
LOS ANGELES	9-5	CENTRO NIÑOS DOWN	36.539,07
	9-6	CENTRO NIÑOS DOWN	156.692,88
	9-3	ASOCIACION GAUDIANA ESPINA BIFIDA	57.388,69
BARRERA 29	1		103.900,03
	3B	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	62.315,89
BARRERA 30	4	ASOCIACION DE MUJERES CONTRA LA VIOLENCIA	47.076,90
	5A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	11.412,49
	5B	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	11.412,49
	6A	ASOCIACION MUJERES "MANOS ABIERTAS HACIA EL FUTURO"	63.908,37
	6B	FUNDACION ALALA	20.613,20
	8	ASOCIACION DE ESCLEROSIS MULTIPLE	60.626,46
BARRERA 52	LOC 2-TJ 2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	21.348,97
	LOC 3-TJ 2	ASOCIACION MARIA ZAMBRANO	28.319,67
	LOC 1C-TJ 4	CARITAS DIOCESANA-COMEDOR SOCIAL	59.292,42
BARRERA 14	1	ASOCIACION VECINOS EL MRRADOR	40.650,24
	2	ASOCIACION VECINOS EL MRRADOR	20.100,80
	3	ASOCIACION JERELES GAY	25.327,37
	4	ASOCIACION JERELES GAY	25.327,37
SIGLO XXI	6-1	ASOCIACION CIRCULO DE LA AMISTAD	31.114,75
	8-2	ASAMBLEA CRISTIANA	38.299,13
	7-1		34.075,81
	9-2	ASAMBLEA CRISTIANA	36.191,43
ANTARES1	1	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	28.347,30
	2	JEREZ NORTE ROTONDA DE HIPERCOR-PALOS BLANCOS	32.041,25
	4B	ASOCIACION ESPANOLA CONTRA EL CANCER	167.347,25
BARBACANA	2A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-ERACIS	129.367,97
	3B	UPACE	124.256,37
	4A	AYUNTAMIENTO DE JEREZ-ERACIS	150.666,51
	1A	UPACE	129.367,97
	3A	UPACE	150.666,51
	1	ACCEM y AILA	213.036,84
EUROPA	LOC 1 BAJA		279.258,34
OROPESA	3F	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SENORA DE LA MERCEDE	29.579,92
MANUEL MARIA	3G	ASOCIACION DE MUJERES NTRA SENORA DE LA MERCEDE	36.910,33
TOTAL CUENTA 2211,2			2.441.375,96
CURTIDORES	BAJA-1	UNION DE HERMANDADES	193.280,03
TOTAL CUENTA 2211,0099001			193.280,03
CANAMEROS	VV-GIV-1 -B -G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	22.486,10
CANAMEROS	VV-GIV-2 -B -G	CESSION A BIENESTAR SOCIAL	19.477,47
TOTAL CUENTA 2211,0042			41.965,58
MOBILIARIO		PEREZ	3.349,53
MOBILIARIO		JEREZ NORTE	9.498,06
MOBILIARIO		MANOS ABIERTAS	3.478,10
MOBILIARIO		UNION HERMANDADES	14.999,99
MOBILIARIO		JERELES GAY	3.480,00
TOTAL MOBILIARIO CEDIDO			34.805,70
TOTALES			2.711.427,26

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	1805	1789	16

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 (cancelado económicamente), Liebre-Cañameros, Tomás García Figueras, Locales en precario, Asunción y Locales de Forum (cancelado económicamente).

Todos los inmuebles destinados a arrendamientos se encuentran situados en el término de municipal de Jerez de la Frontera.

A 31 de diciembre de 2021, 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 31/12/2021
	Saldo al 31/12/2020	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	27.940	172			28.111
	0				0
Total amortización acumulada	27.761	172	0	0	28.111
Total coste neto	0				508

	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

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.

28

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

Arrendamientos operativos

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

PROMOCION	REGIMEN	VVDAS INICIALES	VVDAS CON GESTION VIVA FIN 2021
ABADES 5	ALQUILER	28	28
ARMAS DE SANTIAGO 13	ALQUILER	57	57
ASUNCION	ALQUILER	6	3
AZORIN 2-18	ALQUILER	85	85
BARRERA 14-OBISPO CIRARDA 6	ALQUILER	14	14
BARRERA 29-VISTA ALEGRE 1	ALQUILER	29	29
BARRERA 30- OBISPO CIRARDA 2-4	ALQUILER	30	30
BARRERA 52- TIO JUANE 2-4	ALQUILER	52	52
BLAS INFANTE 171	ALQUILER	76	76
CALIPSO	ALQ-OPC COMPRA	209	135
CANAMEROS	ALQUILER	8	8
CASAS SALADO	ALQ-OPC COMPRA	39	30
CRISTAL 5-7	ALQUILER	16	16
CRUZ CANTO 3	ALQUILER	54	54
DEDALO	ALQ-OPC COMPRA	88	59
DELICIAS 140	ALQUILER	35	35
EL PORTAL	ALQUILER	62	62
HERMANO ADRIAN 2	ALQUILER	72	72
JOSE CABRAL GALAFATE 3-5	ALQUILER	68	68
JOSE GUERRA CARRETERO 1-8	ALQUILER	108	108
JUSTICIA 5-7	ALQUILER	18	9
LECHUGAS 2	ALQ-OPC COMPRA	28	28
LIBERTAD 1	ALQUILER	125	125
LIEBRE 19	ALQUILER	4	4
LIEBRE 11	ALQUILER	9	9
LOMOPARDO-HIDALGO. SOR AGUSTINA	ALQUILER	25	25
LOS OLIVOS	ALQ-OPC COMPRA	34	7
MARTINETE	ALQUILER	83	83
MURILLO 3	ALQUILER	26	26
NEREIDA-REINO UNIDO 2-4	ALQ-OPC COMPRA	175	4
NUEVA 16	ALQUILER	5	5
NUEVA 20	ALQUILER	15	15
NUEVA 33-35	ALQUILER	15	15
PALMA 6	ALQUILER	13	13
PAVA 3	ALQUILER	34	34
PICADUEÑAS-AZUCENA 1-3-5-7	ALQUILER	48	48
PICADUEÑAS-HIEDRA 2,8	ALQUILER	71	71
POETA MIGUEL RAMOS CAMACHO 1-4	ALQUILER	64	64
TAXDIRT 13	ALQUILER	19	19
TOMAS GARCIA FIGUERAS 1	V.P.P.-ALQUIL	102	102
TORRECERA-ALCALDE JUAN ROMERO	ALQ-OPC COMPRA	80	6
VALLESEQUILLO II	ALQUILER	181	44
ZAHARA 45-47-49-51	ALQUILER	28	28
TOTAL ALQUILER		2.338	1.805

De estas promociones, el importe de los cobros futuros previsibles anuales serían de 4.045.000 euros.

Asimismo, se ha dotado una corrección por deterioro de las cantidades adeudadas por un importe de 1.688.102,81 euros, situándose la provisión acumulada actual en 10.748.677,35 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 o ingresan a través de entidades financieras.

Reseñar que en relación a la LINEA 2 de ayuda para promotores otorgada por la Junta de Andalucía y recogida en Resolución de concesión de ayuda de fecha 20 de diciembre de 2020, 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. Asimismo, en diciembre de 2021 se procedió a aplicar la ayuda de 200.000 euros del fondo de contingencia de 2020, en base a los criterios aprobados en Consejo de Administración, aportada por el Ayuntamiento para la reducción de la morosidad de familias en situación económica difícil.

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 2021							DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PÁRTEA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CTOS OPERAC. COMERC.	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2022	2021	2020	2019	2018	NETO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			21.992,00		21.992,00	0,00	2.405,00	2.479,27	2.380,29	1.701,30	12.964,11
	Otros activos financieros				88.408,00	88.408,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.408,00
						330.400,00						
Deudas comerciales a corto plazo (cuenta 300)			28.950.656,12			28.950.656,12	0,00	2.398.790,40	2.331.510,74	2.389.726,67	2.127.794,20	19.871.818,09
Deudores comerciales y otros	Clientes	2.504.955,30				2.504.955,30	2.118.036,04	95.817,10	43.274,48	59.438,01	49.127,99	1.09.861,13
	Clientes, Grupo	24.421,04				24.421,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				12.432,34	12.432,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impago de comercio				13,99	13,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Activos (cuenta 310)	2.154.803,33				2.154.803,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					5.006.229,09							
Inversiones financieras a corto plazo					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Efectivo		1.188.074,43				1.188.074,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ACTIVOS FINANCIEROS 2020							DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					
PÁRTEA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	EFFECTIVO	CTOS OPERAC. COMERC.	CREDITOS A TERCEROS	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	TOTAL	2021	2020	2019	2018	2017	NETO
Inversiones financieras a largo plazo	Créditos a empresas			24.436,36		24.436,36	0,00	2.451,00	2.405,40	2.479,27	2.380,29	14.021,93
	Otros activos financieros				311.183,29	311.183,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.183,29
						335.620,00						
Deudas comerciales a corto plazo (cuenta 300)			31.390.081,74			31.390.081,74	0,00	2.339.587,40	2.404.916,66	2.347.044,21	2.367.300,43	27.030.812,50
Deudores comerciales y otros	Clientes	2.809.232,62				2.809.232,62	2.309.811,38	50.844,34	102.200,22	41.452,26	61.133,91	262.789,21
	Clientes, Grupo	63.812,64				63.812,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Deudores varios	0,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Personal				10.922,41	10.922,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Activos por impago de comercio				20,69	20,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Otros créditos de la Activos (cuenta 310)	3.406.024,10				3.406.024,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
					6.281.993,19							
Inversiones financieras a corto plazo					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Efectivo		2.170.861,29				2.170.861,29	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 109.782,21 euros, se encuentra actualmente pignorada por esta entidad financiera para garantizar el pago del préstamo hipotecario 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 2021

PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					RESTO
			2022	2023	2024	2025	2026	
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	48.580.919,82	0,00	3.510.605,31	3.566.084,88	3.317.685,43	3.183.729,20	35.002.815,00
	Otros pasivos financieros	882.456,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	882.456,37
		49.463.376,19						
Deudas a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	3.526.403,20	3.526.403,20					0,00
	Otros pasivos financieros	1.054.166,53	1.054.166,53					0,00
		4.580.569,73						
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	296.646,13	296.646,13					0,00
	Otras deudas con las Admons	383.010,89	383.010,89					0,00
	Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64					0,00
	3.400.697,39							

PASIVOS FINANCIEROS 2020

PARTIDA DE BALANCE	SUBCONCEPTO	SALDO	DISTRIBUCIÓN POR AÑOS					RESTO
			2021	2022	2023	2024	2025	
Deudas a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	52.144.126,95	0,00	3.417.741,13	3.477.239,69	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							

El detalle de las Deudas con Entidades de Crédito del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

TIPO	PROMOCION	ENTIDAD	DEUDA A LARGO PLAZO	DEUDA A CORTO PLAZO	CAPITAL VIVO 31/12/2021
NO SUBROGABLES	CURTIDORES	CATALUNYA BANC	94.477,37	41.818,37	136.295,74
	CURTIDORES 2	CATALUNYA BANC	98.173,05	43.632,40	141.805,45
	ARMAS SANTIAGO, 13	ICO	640.009,14	99.816,20	739.825,34
	NUEVA, 16	ICO	109.526,95	10.121,50	119.648,45
	NUEVA, 20	ICO	326.069,85	30.132,44	356.202,29
	ABADES, 5	ICO	118.395,58	56.385,64	174.781,22
	MURILLO, 3	ICO	100.941,02	48.072,97	149.013,99
	PICADUENAS 71-HIEDRA	ICO	509.703,62	132.575,62	642.279,24
	PICADUENAS 48-AZUCENA	ICO	213.623,94	101.738,01	315.361,95
	BARRERA 14-OBISPO CIRARDA	ICO	97.575,49	25.379,70	122.955,19
	PALMA, 6	ICO	269.288,31	24.885,20	294.173,51
	CRISTAL, 5-7	ICO	316.612,49	29.258,48	345.870,97
	PAVIA, 3	UNICAJA	554.519,04	73.390,59	627.909,63
	ZAHARA, 45-47-49-51	ICO	631.116,56	58.322,11	689.438,67
	TAXDIRT, 13	UNICAJA	318.141,74	42.106,06	360.247,80
	LIEBRE, 11	ICO	223.042,23	20.611,56	243.653,79
	DELICIAS, 140	UNICAJA	702.770,93	76.560,11	779.331,04
	LOMOPARDO	ICO	739.638,44	68.350,72	807.989,16
	NUEVA, 33-35	ICO	766.878,57	49.050,79	815.929,36
	AZORIN, 2-18	ICO	2.365.046,11	218.556,27	2.583.602,38
	CRUZ DEL CANTO, 3	ICO	1.509.183,84	139.465,18	1.648.649,02
	HERMANO ADRIAN, 2	CATALUNYA BANC	1.427.669,96	144.799,59	1.572.469,55
	MARTINETE	ICO	4.366.464,21	268.646,70	4.635.110,91
	JOSE CABRAL GALAFATE	ICO	3.799.755,86	233.779,97	4.033.535,83
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	96.277,97	15.874,13	112.152,10
	CRISTAL-AGRIMENSOR	BMN	120.154,87	17.699,62	137.854,49
BLAS INFANTE, 171	ICO	4.041.571,10	235.557,28	4.277.128,38	
EL PORTAL	ICO	2.747.374,64	163.515,79	2.910.890,43	
LIBERTAD, 1	ICO	6.805.367,61	398.821,88	7.204.189,49	
	TOTALES		34.109.370,49	2.868.924,88	36.978.295,37
SUBROGABLES	LOS OLIVOS	BANKIA	248.994,17	15.926,33	264.920,50
	NEREIDA	CATALUNYA BANC	178.168,16	13.098,42	191.266,58
	CALIPSO	UNICAJA	7.267.980,21	200.889,24	7.468.869,45
	DEDALO	CAIXABANC	3.885.187,24	193.642,19	4.078.829,43
	TORRECERA 3	UNICAJA	184.625,12	12.292,52	196.917,64
	LOFT CANTON	BMN	118.113,70	5.709,26	123.822,96
	CASAS SALADO	BANKIA	2.365.413,23	69.506,50	2.434.919,73
		TOTALES		14.248.481,83	511.064,46
SOLARES	POZOALBERO 2	CAIXABANC	223.067,50	76.127,84	299.195,34
	TOTALES		223.067,50	76.127,84	299.195,34
TOTALES			48.580.919,82	3.456.117,18	52.037.037,00

INTERESES DEVENGADOS 70.286,02
 VENCIMIENTOS VENCIDOS ICO+DEMORAS 0,00

TOTAL DEUDA CORTO PLAZO	3.526.403,20
TOTAL DEUDA LARGO PLAZO	48.580.919,82
TOTAL DEUDA ENTIDADES DE CREDITO	52.107.323,02

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

El importe de los gastos financieros devengados por los préstamos hipotecarios durante el ejercicio 2021 ha ascendido a:

Intereses no activados....	754.223,43 euros
Devolución intereses Sabadell...	-34.041,44 euros
TOTAL.....	720.181,99 euros

Los intereses devueltos por el Banco de Sabadell, corresponden a una condonación tras la liquidación total del préstamo hipotecario que manteníamos con esta entidad.

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 2021 ha sido el siguiente:

	Euros					
	31/12/2020	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	31/12/2021
Terrenos y solares	7.185.470,03	0,00	0,00	295.710,95	0,00	6.889.759,08
Obras en curso	450.216,55	0,00	0,00	0,00	0,00	450.216,55
Edificios construidos	7.072.186,25	0,00	0,00	-193.175,21	-298.056,14	6.580.954,90
Provisiones	-2.260.604,79	546.183,21		-575.426,14	-95.685,59	-2.135.676,27
Anticipo proveedores	437.047,08					437.047,08
	12.884.315,12	546.183,21	0,00	-472.890,40	-393.741,73	12.222.301,34
					nota 6	

	Euros					
	31/12/2019	Adiciones/ compras	Intereses capitalizados	Retiros/ventas	Traspasos	31/12/2020
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	

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

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

PROMOCION	SOLARES	GTOS INCORPORADOS	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
Luis Isasi	35 283,57			
Valdeparque- El Relco	638 388,65	60 587,24	0,00	0,00
Bodega Cristal	358 527,94	398 405,61	22 494,41	145 010,00
Pozoalbero	2 341 646,32	820 264,30	76 127,84	223 067,50
Pago Percebá	2 089 989,82	146 665,63	0,00	0,00
SOLARES	6.463.836,30	1.426.922,78	98.622,25	368.077,50
	Total	6.889.769,08		

PROMOCION	SOLARES	GTOS INCORPORADOS	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
INVERSIONES EN OBRAS				
De ciclo largo				
Planon 201		272 550,31		
Cañada Fera		177 666,21		
Obras en curso ciclo largo	0,00	450 216,55	0,00	0,00
De ciclo corto				
Obras en curso ciclo corto	0,00	0,00	0,00	0,00
OBRAS EN CURSO	0,00	450.216,55	0,00	0,00

PROMOCION	2020 P.ADO	PRESTAMO C/P	PRESTAMO L/P
OBRAS TERMINADAS			
Barrera 23-Garajes	427 137,99		
Barrera 29-Trasteros	29 662,36		
Barrera 52-Garajes	313 949,36		
Barrera 52- Locales	4 920,85		
Acebuiche-Trasteros	1 158,82		
Barrera 14- Locales	40 641,45		
Los Olivos-Locales	340 582,26		
Ave. Local	185 828,23		
Ferrocarril Local	127 236,67		
Zahara-Locales	214 544,77		
Taxdi-L-Garajes	15 638,24		
Peones-Locales	106 998,79		
Anlares I-Trasteros	3 693,91		
Jardín de Vista-Locales	369 681,53		
Europa I-Locales	522 171,98		
Lomopardo2-Garajes	144 780,24		
Forum-Garajes	45 789,40		
Forum-Locales	885 309,39		
Oropesa-Locales	74 689,28		
Casas Flores-Garajes	30 571,75		
Casas Flores-Locales	144 695,34		
Mirtilite-Locales	442 400,00		
Nerexia-Locales	613 746,11		
Nerexia-Garajes	46 700,24		
Calispo-Garajes	373 978,49		
Calispo-Locales	139 640,02		
Dídalo-Garajes	150 473,24		
Dídalo-Locales	611 092,64		
Loft Caplin-Viviendas	218 478,84	5 709,26	118 113,70
Casas Salado-Garajes	16 668,42		
Casas Salado-Trasteros	3 463,68		
Locales Cerrofruto II	84 641,61		
OBRAS TERMINADAS	6.680.354,00	6.709,26	118.113,70

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 2021, 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 20.252.693,05 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 251.418,82 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, 2019 y 2020. Se recoge en el siguiente cuadro las dotaciones y reversiones correspondientes a este año 2021 en base a la actualización de valores realizada, por técnico propio especialista en tasaciones:

TIPO DE PROVISION	CONCEPTO	CTAS CONTABLES			PROV ACUM 1/1/21	TRASPASOS 2021	DOTACION AÑO 2021	APLICACION DOT Y APLIC POR VENTAS AÑO 21	BAJAS 2021	PROV ACUM 31/12/21	
		DOTAC	APLIC	ACUMUL							
PROVISION SOLARES	SOLAR EL RETIRO	6930.0	7930.0117	3910.0117000	0.00					0.00	
	SOLAR BODEGA CRISTAL	6930.0	7930.0138	3910.0138000	0.00		83.687.04			83.687.04	
	SOLAR POZOALBERO	6930.0	7930.0152	3910.0152000	106.675.05		30.160.95		106.675.05	30.160.95	
	SOLAR PAGO PERCEBA	6930.0	7930.0155	3910.0155000	189.033.82		177.418.80		189.033.82	177.418.80	
					295.718.86	0.00	301.174.43	0.00	295.718.86	301.174.43	
PROVISION EXISTENCIAS	PRECIO GARAJE Y TRAS F BARRERA29	6930.0	7930.0011	3950.0011000	581.85			76.75		514.80	
	PRECIO GARAJE BARRERA20	693.0	7930.0012	3950.0012000	0.00					0.00	
	PRECIO GARAJE BARRERA2	6930.0	7930.0013	3950.0013000	0.00					0.00	
	PRECIO LOCALES BARRERA14	6930.0	7930.0060	3950.0060000	8.301.45			8.301.45		0.00	
	PRECIO LOCALES OLIVOS	6930.0	7930.0063	3950.0063000	318.301.77			33.478.68		84.823.68	
	PRECIO LOCALES FERROCARRIL	6930.0	7930.0075	3950.0075000	69.076.12			2.246.77		66.829.35	
	PRECIO LOCALES ZAHARA	6930.0	7930.0076	3950.0076000	112.400.76			41.238.24		71.162.48	
	PRECIO GARAJE TANDRET	6930.0	7930.0077	3950.0077000	5.831.81			25.87		5.805.74	
	PRECIO LOCALES PEDONES	6930.0	7930.0081	3950.0081000	20.502.17					20.502.17	
	PRECIO LOCALES BARBACANA	6930.0	7930.0083	3950.0083000	0.00					0.00	
	PRECIO TRASERO ANTARES	6930.0	7930.0085	3950.0085000	348.58			318.59		127.99	
	PRECIO LOCALES VESTA	6930.0	7930.0092	3950.0092000	186.478.98			5.663.53		192.142.56	
	PRECIO LOCALES EUROPA	6930.0	7930.0096	3950.0096000	26.501.82			69.366.29		125.808.11	
	PRECIO GARAJES LOMOP2	6930.0	7930.0097	3950.0097000	56.844.34				231.76	56.712.48	
	PRECIO LOCALES FORUM	6930.0	7930.0104	3950.0104000	425.576.39	-95.685.56	111.276.77			-441.187.57	
	PRECIO GARAJES FORUM	6930.0	7930.0104	3950.0104001	0.00					0.00	
	PRECIO LOCALES DRIPESA	6930.0	7930.0112	3950.0112000	21.416.68		10.870.69			32.287.28	
	PRECIO LOCAL CASAS FLORES	6930.0	7930.0114	3950.0114000	35.382.53		17.891.84			73.284.13	
	PRECIO GARAJES CASAS FLORES	6930.0	7930.0114	3950.0114001	9.450.94				1.385.29	8.284.74	
	PRECIO LOCALES MANTINETE	6930.0	7930.0124	3950.0124000	135.281.68				84.129.16	71.155.44	
	PRECIO LOCALES HEREDIA	6930.0	7930.0128	3950.0128000	356.585.85				72.423.70	284.161.35	
	PRECIO GARAJES HEREDIA	6930.0	7930.0128	3950.0128001	13.686.21			3.360.60		10.335.71	
	PRECIO GARAJES CALIPO	6930.0	7930.0129	3950.0129000	101.842.58			588.68		101.056.02	
	PRECIO LOCALES DEDALO	6930.0	7930.0130	3950.0130000	220.876.27			46.897.02		172.178.22	
	PRECIO GARAJES DEDALO	6930.0	7930.0130	3950.0130001	12.004.06			2.512.17		8.491.91	
	PRECIO GARAJE Y TRAST C/ALADO	6930.0	7930.0143	3950.0143001	7.404.31			824.64		6.609.67	
	PRECIO LOFT CANTON	6930.0	7930.0137	3950.0137001	0.00					0.00	
					1.984.893.64	-95.685.56	246.098.73	279.716.19	0.00	1.854.801.64	
	PROVISION INSOLVENCIAS	PROVISION INSOLVENCIAS	6940.0	7940.0	4900.0	9.060.574.54		10.745.677.30	9.060.574.54		10.745.677.33

No existen compromisos firmes de compra de suelo. En relación con los suelos (salvo los solares de Agrimensor y Bodega Cristal por no existir indicios de valor inferior al contable) se valoraron por tasador externo en los años 2014, 2015 y 2016. En 2017 no existieron indicios de una depreciación de los mismos, 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 este año 2021, se ha producido la anulación de dicha dotación, reduciendo, por tanto, definitivamente el valor de dichos activos por el importe de los gastos financieros. En los años 2018, 2019, 2020 y 2021, 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 licencia 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).

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Cuenta de pérdidas y ganancias		
	2021			2020		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	131.741,82			108.164,51		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades	993,88		993,88	767,15		767,15
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	264.818,02		264.818,02	197.930,63		197.930,63
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		351.523,73	-351.523,73		260.832,30	-260.832,30
Base imponible (resultado fiscal)	0,00			0,00		

El gasto por impuesto sobre beneficios en los ejercicios 2021 y 2020 ha sido, respectivamente, de 993,88 euros y de 767,15 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:

ANO	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
2009		-276.732,04		276.732,04	30,00%	1,00%	830,38	830,38							
2010		1.613.193,54		-1.889.985,60	30,00%	1,00%	4.839,58	5.669,96							
2011			109.597,00	-1.780.388,64	30,00%	1,00%	-328,70	5.341,27							
2012			1.005.569,64	774.818,94	30,00%	1,00%	-3.016,71	2.324,40							
2013		-2.260.526,65		-3.035.345,51	30,00%	1,00%	6.781,58	9.106,04	-460.299,81		460.299,81	30,00%	1,00%	1.380,90	1.380,90
2014			638.389,07	-2.396.956,52	30,00%	1,00%	-1.915,17	7.190,87	0,00		460.299,81	30,00%	1,00%	0,00	1.380,90
2015	CAMBIO TIPO			-2.396.956,52	25,00%	1,00%	-1.198,48	5.992,39	0,00		460.299,81	25,00%	1,00%	230,15	1.150,75
2015		-1.595.919,50		-3.992.876,11	25,00%	1,00%	3.989,80	9.982,19	0,00	46.029,99	414.769,80	25,00%	1,00%	-115,07	1.035,67
2016			524.210,24	-3.468.665,87	25,00%	1,00%	-1.310,53	8.671,66		46.029,99	-368.239,90	25,00%	1,00%	-115,07	920,60
2016				-3.468.665,87	25,00%	1,00%	0,00	8.671,66			-368.239,90	25,00%	1,00%	0,00	920,60
2017	REAL PRESENTADO		997.187,46	-2.471.478,41	25,00%	1,00%	2.492,97	6.178,70		46.029,99	322.209,91	25,00%	1,00%	115,07	805,57
2018			537.179,52	-1.934.298,89	25,00%	1,00%	-1.342,93	4.835,75		46.029,99	-276.179,92	25,00%	1,00%	-115,07	690,49
2019			373.933,19	-1.560.365,70	25,00%	1,00%	-934,83	3.900,91		46.029,99	-230.149,93	25,00%	1,00%	-115,07	575,37
2020			260.832,30	-1.299.533,40	25,00%	1,00%	-652,08	3.248,83		46.029,99	-184.119,94	25,00%	1,00%	-115,07	460,30
2021			351.523,73	-948.009,67	25,00%	1,00%	-878,81	2.370,02		46.029,99	-138.089,93	25,00%	1,00%	-115,07	345,23

13. INGRESOS Y GASTOS

En este apartado se recoge información de determinados gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

CARGAS SOCIALES	2021	2020
Seguridad social a cargo de la empresa	-225.745,43	-237.760,70
Otros gastos sociales	-17.950,95	-19.710,20
TOTAL	-243.696,38	-257.470,90

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

OTROS RESULTADOS	2021	2020
Gastos excepcionales	-10.709,76	-139.491,49
Ingresos excepcionales	8.075,76	6.319,55
Saldo retenciones contratos de Venta	0,00	0,00
TOTAL	-2.634,00	-133.171,94

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

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2021	2020
Servicios exteriores	-1.077.437,37	-1.073.848,28
Tributos	-641.986,52	-697.756,35
Pérdidas, deterioros y variac prov op. Comerc	-1.688.102,81	-1.780.375,15
Otros gastos de gestión corriente	0,00	-25.692,59
TOTAL	-3.407.526,70	-3.577.672,37

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis de los movimientos de cada partida del balance durante los ejercicios 2020 y 2021 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 2021				487.711,45	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 2021				496.995,71	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 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

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 del 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, procedió el año 2020 a dotar la sanción, con cargo a la cuenta de gastos extraordinarios.

Con fecha 16 de febrero de 2021 la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía admite la suspensión de la ejecución de la liquidación, previa prestación de fianza. Para evitar nuevas garantías hipotecarias o avales, procedemos a abonar el importe de la sanción junto con recargo el día 5 de marzo de 2021.

Con fecha 30 de abril de 2021 el Tribunal Económico Administrativo Central dicta aclaración y desestima el recurso de reposición presentado por la Agencia Tributaria de Andalucía, contra la resolución sancionadora por el que imponía la sanción antes reseñada.

Por tanto, reclamamos la devolución de la sanción pagada en marzo de 2021, siéndonos abonada el 25 de junio de 2021.

A fecha de cierre, se está la espera de la resolución por parte de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, por lo que EMUVIJESA, en criterio de prudencia, ha optado por mantener la provisión dotada en ejercicios anteriores y que suma un importe total de 49.995,71 euros.

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 31.12.21
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	
Subvenciones de capital:				
Subv alquiler MOPTMA+subsid capital	56.200.924,05		1.538.352,85	54.662.571,20
Subvención para V.P.P.	2.072.336,81		70.411,16	2.001.925,65
TOTAL	58.273.260,86	0,00	1.608.764,01	56.664.496,85
Imputación de subvenc carácter financiero			403.072,82	403.072,82
Subvenciones de explotación:				
Subvención fundación tripartita			0,00	0,00
Subvención rentas integración social			266.280,00	266.280,00
Transferencia Municipal			1.550.000,00	1.550.000,00
Otras subvenciones			5.257,28	5.257,28

	Euros			Saldo al 31.12.20
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Aplicaciones a Resultados	
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:			1.808.898,04	1.808.898,04
Subvención fundación tripartita			0,00	0,00
Subvención rentas integración social			258.898,04	258.898,04
Transferencia Municipal			1.550.000,00	1.550.000,00
Otras subvenciones			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 y durante 2014 se incorporan las promociones de Blas Infante nº 171 y Libertad nº 1.

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.

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, en 2020 se rectificaron 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.

En relación con la subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez para el año 2021 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 2021, el Ayuntamiento nos reconoce transferencia corriente, proveniente del Fondo de Contingencia, de 250.000 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. En este año 2021, se procedió, en base de procedimiento aprobado por el Consejo de Administración, a aplicar la transferencia de 200.000 euros a reducir la deuda de 224 clientes en situación económica difícil. Durante el año 2022, se procederá a aplicar los 250.000 euros reconocidos a finales de 2021.

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 2021 los importes pendientes de cobro de estas subvenciones, excluyendo la municipal, ascendían a (véase nota 9.1):

	2021	2020
Importe a cobrar a l/p	28.950.658,17	31.390.481,74
Importe a cobrar a c/p	2.354.779,26	3.406.827,56
	31.305.437,43	34.797.309,30

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 fueron contestados por la Junta de Andalucía, tras 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. En los siguientes expedientes se producirá el reajuste necesario para la adaptación de las subvenciones al calendario pendiente.

42

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	31/12/2021	31/12/2020
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.II.6	437.047,08	437.047,08
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.III.2	74.423,04	63.842,64
Ayuntamiento de Jerez	ACTIVO B.IV.2	1.206.313,74	871.182,23
		1.717.783,86	1.372.071,95

ENTIDAD	SALDOS ACREEDORES		
	PARTIDA BALANCE	31/12/2021	31/12/2020
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) IV	11.568.957,83	10.927.248,16
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO C) V.2	2.675.543,73	2.675.543,73
Ayuntamiento de Jerez	PASIVO B) III	9.109.677,69	8.817.081,46
		23.354.179,25	22.419.873,35

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

Las transacciones realizadas con el Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez durante el ejercicio 2021 son lo siguientes:

- Alquiler de cuatro viviendas en calle Liebre por importe de 4.141,44 Euros (sin IVA).
- Alquiler de local de calle Pozuelo: 32.004 Euros (sin IVA)
- Alquiler de 9 locales en Forum Chapín: 36.780,12 Euros (sin IVA)
- Transferencia corriente (subvención de explotación) recibida de 1.550.000 euros (véase nota 16)
- Transferencia corriente (subvención de explotación) de 250.000 euros por transferencia para disminución de morosidad (véase nota 16).

Remuneraciones miembros del Órgano de Administración:

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido durante el ejercicio 2021 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

43

El número medio de personas empleadas en la empresa durante el ejercicio 2021 por categorías y sexo es el siguiente:

Categoría	Hombre	Mujer	Total
Gerente	1,00		1,00
Director	1,00		1,00
Jefe de Departamento	2,00		2,00
Jefe de Unidad	2,00		2,00
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 2020 fue:

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

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 2021 y 2020, ascendieron a 4.687,00 euros y 4.687,00 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:

	2021	2020
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	40	41

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	
	2021	2020
Ventas de inmuebles	137.399,59	0,00
Arrendamientos de inmuebles	4.030.871,91	3.992.977,99
Ingresos por prestaciones de servicios		
TOTAL	4.168.271,50	3.992.977,99

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.



emuvijesa

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 5 de abril de 2022 las Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, en cumplimiento de la legislación vigente.

Dña. María del Carmen Sánchez Díaz
Presidenta

Dña. María del Carmen Collado Jiménez
Consejera

Dña. Almudena Martínez del Junco
Consejera

D. Jesús García Figueroa
Consejero

Dña. Ángeles González Eslava
Consejera

Dña. Ana Hérica Ramos Campos
Vicepresidenta

D. Antonio Fernández Ortega
Consejero

D. Rafael Mateos Lozano
Consejero

D. Juan Taboada Saborido
Consejero

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 2021

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 Herica Ramos Campos
Vicepresidenta

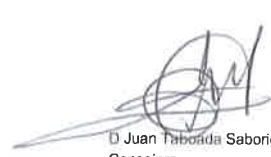

Dª María del Carmen Collado Jiménez
Consejera


D Antonio Fernández Ortega
Consejero


Dª Almudena Martínez del Junco
Consejera


D Rafael Mateos Lozano
Consejero


D Jesús García Figueroa
Consejero


D Juan Taboada Saborido
Consejero


Dª Argales González Esteva
Consejera

