

ESTADOS DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS EMUVIJESA 2022

1

PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) 2022
Cuadro de Financiación

A) ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE	B) ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE
1.- Recursos aplicados en las operaciones	0,00	1.- Recursos procedentes de las operacion	361.774,10
2.- Adquisiciones de Activos no Corrientes	0,00	2.- Aportaciones de los accionistas	0,00
a).- Inmovilizaciones intangibles	0,00	a) Para ampliación de capital	0,00
1. Desarrollo		a1) Del Ayuntamiento	
2. Concesiones		b) Para compensar pérdidas	0,00
3. Patentes, licencias, marcas		b1) Del Ayuntamiento	
4. Fondo de comercio		3.- Subvenciones de capital	0,00
5. Aplicaciones informáticas		a) Del Ayuntamiento	
6. Otro inmovilizado intangible		b) Otras subvenciones	
b).- Inmovilizaciones materiales	0,00	4.- Deudas a largo plazo	10.000,00
1. Terrenos y construcciones		1 Obligaciones y otros valores negociables	
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2 Deudas con Entidades de crédito	
3. Inmovilizado en curso y anticipos		3 Acreedores por arrendamiento financiero	
c).- Inversiones inmobiliarias	0,00	4 Derivados	
1. Terrenos		5 Otros pasivos financieros	10.000,00
2. Construcciones			
d) Inversiones financieras a largo plazo	0,00	5.- Enajenación de inmovilizado	0,00
1. Instrumentos de patrimonio		a) Inmovilizaciones intangibles	
2. Créditos a terceros		b) Inmovilizaciones materiales	
3. Valores representativos de deuda		c) Inversiones inmobiliarias	
4. Derivados		d) Inversiones financieras	
5. Otros activos financieros		6.- Enajenación de acciones propias	0,00
3.- Adquisición de acciones propias	0,00	7.- Cancelación anticipada o trasp. a corto de	
4.- Reducciones de capital	0,00	Inversiones Financieras	2.470.766,39
5.- Dividendos	0,00	1. Instrumentos de patrimonio	
6.- Canc.o traspaso a corto deuda largo plazo	3.498.215,19	2. Créditos a terceros	2.470.766,39
1. Obligaciones y otros valores negociables		3. Valores representativos de deuda	
2. Deudas con Entidades de crédito	3.498.215,19	4. Derivados	
3. Acreedores por arrendamiento financiero		5. Otros activos financieros	
4. Derivados		7.- Provisiones a largo plazo	0,00
5. Otros pasivos financieros	0,00	TOTAL INVERSION	3.498.215,19
TOTAL INVERSION	3.498.215,19	TOTAL FINANCIACION	2.842.540,49
Exceso de financiación sobre inversión.....		Exceso de inversión sobre financiación.....	
(Aumento Capital Circulante)		(Disminución del Capital Circulante)	655.674,70

2

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL 2022

CUENTAS	PREV 21	2022	CUENTAS	PREV 21	2022
OPERACIONES CONTINUADAS					
- Importe neto de la cifra de negocios	4 161.305,30	4 050 624,84	14.- Ingresos financieros	456 733,79	343 512,90
a) Ventas	115 900,00	0,00	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
b) Prestaciones de servicios	4.045.405,30	4 050 624,84	a.1 - En empresas del grupo y asociadas		
- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-110 728,43	0,00	a.2 - En terceros		
- Trabajos realizados por la empresa para su activo			b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	15 032,94	12 506,16
- Aprovisionamientos	0,00	0,00	b.1 - En empresas del grupo y asociadas		
a) Consumo de mercaderías			b.2 - De terceros	15 032,94	12 506,16
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles			c) Imputación de subvenciones de carácter financiero	440 700,85	331 006,74
c) Trabajos realizados por otras empresas			15.- Gastos financieros	-1 122 870,30	-850 056,43
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos			a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Otros ingresos de explotación	1 789 969,87	1 808 888,04	b) Por deudas con terceros	-1 122 870,30	-850 056,43
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			c) Por actualización de provisiones		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1 789 969,87	1 808 888,04	16.- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
- Gastos de personal	-1 302 142,51	-1 338 461,01	a) Cartera de negociación y otros		
a) Sueldos, salarios y asimilados	-982 942,30	-1 009 220,80	b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
b) Cargas sociales	-319 200,21	-329 240,21	17.- Diferencias de cambio		
c) Provisiones			18.- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		
- Otros gastos de explotación	-3 491 532,66	-3 643 299,64	19.- Otros ingresos y gastos de carácter financiero		
a) Servicios exteriores	-1 550 960,66	-1 508 203,45			
b) Tributos	-641 520,00	-639 766,00	A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	-667.136,60	-506.542,53
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-1 281 220,00	-1 477 354,19	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	20.935,87	24.822,08
d) Otros gastos de gestión corriente	-17 832,00	-17 976,00	20.- Impuestos sobre beneficios		
- Amortización del Inmovilizado	-1 953 877,19	-1 949 748,03	A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	20.935,87	24.822,08
- Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	1 614 769,48	1 612 796,01	B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
- Excesos de provisiones			21.- Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
- Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	-10 256,25	0,00	A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	20.935,87	24.822,08
a) Deterioros y pérdidas					
b) Resultados por enajenaciones y otras	-10 256,25	0,00			
- Diferencia negativa de combinaciones de negocio					
a) Subvenciones concedidas y transferencias realizadas a la entidad					
- sector público local de carácter administrativo					
- sector público local de carácter empresarial o fundacional					
- Otros resultados	-9 435,12	-9 435,60			
Gastos excepcionales	-9 435,12	-9 435,60			
Ingresos excepcionales					
1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	688.072,47	531.364,81			

BALANCE DE SITUACION PREVISIONAL 2022

ACTIVO			ACTIVO		
	PREV 21	2022		PREV 21	2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE	118 028 362,65	113 607 848,23	II - Existencias	12 773 586,69	12 773 586,69
I.- Inmovilizado Intangible	679,50	679,50	1 - Comerciales		
1 - Desarrollo			2 - Materias primas y otros aprovisionamientos	6 889 759,08	6 889 759,08
2 - Concesiones			3 - Productos en curso	450 216,55	450 216,55
3 - Patentes, licencias, marcas y similares			4 - Productos terminados	4 996 563,98	4 996 563,98
4 - Fondo de comercio			5 - Subproductos, residuos y materiales recuperados		
5 - Aplicaciones informáticas	679,50	679,50	6 - Anticipos a proveedores	437 047,08	437 047,08
6 - Otro inmovilizado intangible			III - Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5 976 685,98	6 002 573,55
II.- Inmovilizaciones material	5 529 421,00	5 503 554,33	1 - Clientes por ventas y prestaciones de servicios	3 311 433,38	3 339 063,63
1 - Terrenos y construcciones	819 202,81	796 536,14	2 - Clientes, empresas del grupo y asociadas	63 842,84	63 842,84
2 - Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5 611,16	2 411,16	3 - Deudores varios		
3 - Inmovilizado en curso y anticipos	4 704 607,03	4 704 607,03	4 - Personal	10 972,41	10 972,41
III.- Inversiones inmobiliarias	83 407 535,46	81 483 654,10	5 - Activos por impuesto corriente	20,69	20,69
1 - Terrenos			6 - Otros créditos con las Administraciones Públicas	2 580 416,86	2 588 674,18
2 - Construcciones	83 407 535,46	81 483 654,10	7 - Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00	IV.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	579 057,18	579 057,18
1 - Instrumentos de patrimonio			1 - Instrumentos de patrimonio		
2 - Créditos a empresas			2 - Créditos a empresas	579 057,18	579 057,18
3 - Valores representativos de deuda			3 - Valores representativos de deuda		
4 - Derivados			4 - Derivados		
5 - Otros activos financieros			5 - Otros activos financieros		
V.- Inversiones financieras a largo plazo	335 607,06	335 607,06	V.- Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00
1 - Instrumentos de patrimonio			1 - Instrumentos de patrimonio		
2 - Créditos a terceros	24 438,36	24 438,36	2 - Créditos a empresas		
3 - Valores representativos de deuda			3 - Valores representativos de deuda		
4 - Derivados			4 - Derivados		
5 - Otros activos financieros	311 170,70	311 170,70	5 - Otros activos financieros		
VI.- Activos por Impuesto diferido	3 709,15	3 709,15	VI.- Periodificaciones a corto plazo	10 007,34	10 007,34
VII.- Deudores comerciales no corrientes	28 751 410,48	26 280 644,09	VII.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2 474 947,32	2 453 197,45
B) ACTIVO CORRIENTE	21 814 284,51	21 818 422,21	1 - Tesorería	2 474 947,32	2 453 197,45
I.- Activos no corrientes mantenidos para la venta			2 - Otros activos líquidos equivalentes		
			TOTAL ACTIVO (A + B):	138.842.847,16	135.426.270,44
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PREV 21	2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	PREV 21	2022
A) PATRIMONIO NETO	61 158 814,96	59 574 873,02	II.- Deudas a largo plazo	49 534 583,00	46 036 367,81
A-1) Fondos propios	4 496 286,64	4 521 108,72	1 - Obligaciones y otros valores negociables		
I.- Capital	2 283 845,59	2 283 845,59	2 - Deudas con entidades de crédito	48 649 086,49	45 150 871,30
1 - Capital suscrito	2 283 845,59	2 283 845,59	3 - Acreedores por arrendamiento financiero		
2 - (Capital no exigido)			4 - Derivados		
II.- Prima de emisión			5 - Otros pasivos financieros	885 496,51	885 496,51
III.- Reservas	2 191 505,18	2 212 441,05	III.- Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 110 042,14	9 110 042,14
1 - Legal y estatutarias	488 282,65	488 282,65	IV.- Pasivos por Impuesto diferido	142 019,02	137 987,03
2 - Otras reservas	1 703 242,53	1 724 178,40	V.- Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
IV.- (Acciones y participaciones en patrimonio propia)			VI.- Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00
V.- Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	VII.- Deuda con características especiales a largo plazo	0,00	0,00
1 - Remanente			C) PASIVO CORRIENTE	19 399 476,59	20 059 288,99
2 - (Resultados negativos de ejercicios anteriores)			I.- Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
VI.- Otras aportaciones de socios			II.- Provisiones a corto plazo		
VII.- Resultado del ejercicio	20 935,87	24 822,08	III.- Deudas a corto plazo	4 669 319,68	4 711 130,88
VIII.- (Dividendo a cuenta)			1 - Obligaciones y otros valores negociables		
IX.- Otros instrumentos de patrimonio neto			2 - Deudas con entidades de crédito	3 539 487,96	3 581 299,16
A-2) Ajustes por cambios de valor	0,00	0,00	3 - Acreedores por arrendamiento financiero		
I.- Activos financieros disponibles para la venta			4 - Derivados		
II.- Operaciones de cobertura			5 - Otros pasivos financieros	1 129 831,72	1 129 831,72
III.- Otros			IV.- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11 620 982,84	12 238 983,84
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	56 662 528,32	55 053 784,30	V.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3 109 174,27	3 109 174,27
B) PASIVO NO CORRIENTE	59 284 355,81	55 792 108,43	1 - Proveedores	2 675 543,73	2 675 543,73
I.- Provisiones a largo plazo	497 711,45	507 711,45	2 - Proveedores, empresas del grupo y asociadas	298 436,87	298 436,87
1 - Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			3 - Acreedores varios		
2 - Actuaciones medicamentales			4 - Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
3 - Provisiones por reestructuración			5 - Pasivos por impuesto corriente		
4 - Otras provisiones	497 711,45	507 711,45	6 - Otras deudas con las Administraciones Públicas	89 697,03	89 697,03
			7 - Anticipos de clientes	45 496,64	45 496,64
			VI.- Periodificaciones a corto plazo		
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C):	139.842.847,16	135.426.270,44



emuvijesa

INFORMACION DEL PRESUPUESTO

5

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



DOTACION DE PLANTILLAS Y RETRIBUCIONES

Número total efectivo	24
Importe total de gastos	1328829,73

Gastos distribuidos por grupos de personal						
Grupo de Personal	Dotación plantilla presupuestaria	Créditos iniciales				
		Sueldos y salarios (excepto variable)	Retribución Variable	Plan de pensiones	Otras Retribuciones	Total Retribuciones
Órganos de Gobierno	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Máximos Responsables	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de personal directivo	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Laboral contratado indefinido	24	1.009.220,80	0,00	0,00	0,00	1.009.220,80
Laboral duración determinada	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro personal	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	24	1.009.220,80	0,00	0,00	0,00	1.009.220,80

Gastos comunes sin distribuir por grupos

Concepto	Importe
Acción social	17.200,21
Otros gastos sociales	15.940,00
Seguridad Social	296.100,00
Total Gastos comunes	329.240,21

6

DEUDA VIVA Y PREVISION DE VENCIMIENTO DE DEUDA

EMUVIJESA

Concepto	Deuda Viva a 31/12/2022	Vencimiento capital previsto 2023		
		Enero	Febrero	Marzo
Deuda a corto plazo (operaciones tesorería)	0,00	0,00	0,00	0,00
Deuda a largo plazo	48.732.170,46	304.531,26	69.678,63	194.420,72
Emisiones de deuda	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con entidades de crédito	48.732.170,46	304.531,26	69.678,63	194.420,72
Factoring sin recurso	0,00	0,00	0,00	0,00
Deuda con la Administraciones Públicas (FFPP) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras operaciones de créditos	0,00	0,00	0,00	0,00
Avales ejecutados durante el ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00
Entidades dependientes de la corporación local (clasificadas con AAPP)	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de entidades	0,00	0,00	0,00	0,00
Avales reintegrados durante el ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00
Entidades dependientes de la corporación local (clasificadas con AAPP)	0,00	0,00	0,00	0,00
Resto de entidades	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Deuda Viva	48.732.170,46			

(1) Sólo se incluyen los préstamos con el fondo (FFPP) instrumentados a través de operaciones de endeudamiento

PERFIL VENCIMIENTO DE LA DEUDA PROXIMOS 10 AÑOS

Entidad: **EMUVIJESA**

CONCEPTO	VENCIMIENTOS DE CAPITAL PREVISTOS EN EL EJERCICIO									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Emisiones de Deuda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con entidades de crédito LP	3.510.569,38	3.566.120,63	3.317.706,42	3.183.743,63	3.133.760,56	3.166.740,15	3.063.429,43	2.969.335,99	2.907.613,31	2.804.287,53
Factoring sin recurso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deuda con Administraciones públicas (exclusivamente FFPP) (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras operaciones de Crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vencimientos	3.510.569,38	3.566.120,63	3.317.706,42	3.183.743,63	3.133.760,56	3.166.740,15	3.063.429,43	2.969.335,99	2.907.613,31	2.804.287,53

(1) Sólo se incluyen los préstamos con Administraciones Públicas que forman parte de la Deuda Viva

INFORMACION PRESUPUESTO PARA 2021

Capacidad/Necesidad Financiación de la Entidad, calculada conforme a las normas del Sistema Europeo de Cuentas

Concepto	Importe contemplado en informe evaluación 2022 (+/-)	Observaciones
Ingresos no financieros a efectos de Contabilidad Nacional	8.675.144,32	
Importe neto de cifra de negocios	4.050.624,84	
Trabajos previsto realizar por la empresa para su activo	0,00	
Ingresos accesorios y otros ingresos de la gestión corriente	0,00	
Subvenciones y transferencias corrientes	2.139.894,78	Subvención de explotación+ Imputación de subsidiaciones de intereses de préstamos
Ingresos financieros por intereses	12.506,16	
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio (dividendos)	0,00	
Ingresos excepcionales	0,00	
Aportaciones patrimoniales	0,00	
Subvenciones de capital previsto recibir	2.472.118,54	Subsidiaciones de capital de préstamo previstas recibir en 2022
Gastos no financieros a efectos de Contabilidad Nacional	4.363.897,49	
Aprovisionamientos		
Gastos de personal	1.338.461,01	
Otros gastos de explotación	1.526.179,45	Incluye los servicios exteriores y otros gastos de gestión corriente
Gastos financieros y asimilados	850.055,43	
Impuestos de sociedades	0,00	
Otros impuestos	639.766,00	
Gastos excepcionales	9.435,60	
Variaciones de inmovilizado material e intangible; de inversiones inmobiliarias; de existencias	0,00	* Cálculo aportado en cuadro abajo
Varación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación de la cuenta de PyG (1)	0,00	
Aplicación de provisiones	0,00	
Inversiones efectuadas por cuenta de Administraciones y Entidades Públicas	0,00	
Ayudas, transferencias y subvenciones concedidas	0,00	
CAPACIDAD/NECESIDAD DE FINANCIACIÓN	4.311.246,83	

(1) Este importe aparecerá como mayor gasto en caso de reducción de existencia y como menor gasto en caso de incremento

*Cálculo Variaciones de inmovili, inv inmob y existencias:

Saldo final de inmovilizado material	5.503.554,33
Saldo inicial de inmovilizado material	-5.529.421,00
Saldo final de inversiones inmobiliarias	81.483.654,10
Saldo inicial de inversiones inmobiliarias	-83.407.535,46
Saldo final de existencias	12.773.586,69
Saldo inicial de existencias	-12.773.586,69
Diferencia de existencias	-1.949.748,03
Suma de amortizaciones	1.949.748,03
Suma dotación de provisiones de inmovilizados, inv inmob	0,00
Resta de aplicación de provisiones inmov	0,00
Suma resultados negativos venta inmovilizado y inv inmob	0,00
Resta resultados positivos venta inmovilizado y inv inmob	0,00
Variaciones	0,00

DENOMINACIÓN PUESTO DE TRABAJO EXISTENTE (2020) Y/O PREVISTO (2021)	2021 A EFECTOS HOMOGENEIDAD RETRIBUCION INTEGRAL BRUTA PRESUPUESTADA	NUMERO DE MENSUALIDADES DEVENGO	RETRIBUCION INTEGRAL BRUTA PRESUPUESTADA SUB %	PRESUPUESTO 2022					VARIACIONES 2022 SOBRE 2021		
				Importes por variación de efectivos o temporalidad del puesto	Importes debidas a cambios en la antigüedad	Importes por modificaciones en la jornada de trabajo	Importes por variación en el número de horas extraordinarias	Importes por variaciones en retribuciones por objetivos	Variación bruta	%	Variación en términos de homogeneidad
1 Gerente	75 614,36	12	77 330,64		0,00				1 516,28		1 516,28
2 Secretaria Técnica	68 694,36	12	70 138,73		169,07				1 544,34		1 375,27
3 Jefe Departamento	58 056,40	12	59 312,86		53,48				1 256,46		1 163,00
4 Jefe Unidad, Jefe Dpto	56 247,40	12	57 420,02		46,74				1 172,62		1 125,86
5 Jefe Unidad	51 843,25	12	52 860,12		0,00				1 036,87		1 036,87
6 Jefe Unidad	52 012,32	12	53 511,07		449,51				1 498,75		1 049,24
7 Técnico Superior	42 544,84	12	43 472,84		75,59				928,00		852,41
8 Técnico Superior	41 926,26	12	43 395,73		618,98				1 469,46		860,90
9 Técnico Superior	43 894,96	12	45 231,35		449,51				1 395,40		886,89
10 Arquitecto Técnico	40 645,36	12	41 797,70		332,75				1 152,31		819,56
11 Técnico Medio Trabajo Social	39 638,80	12	40 636,57		0,00				796,76		796,76
12 Secretaria General	35 061,13	12	36 122,16		332,75				708,26		708,26
13 Encargado Especialista	35 012,01	12	35 771,20		115,40				759,19		643,79
14 Encargado Especialista	32 754,97	12	33 351,31		0,00				596,34		596,34
15 Administrativo Coordinación	31 962,93	12	32 139,49		82,61				664,76		382,15
16 Administrativo Coordinación	31 566,91	12	32 139,49		0,00				572,58		572,58
17 Administrativo Coordinación	33 035,56	12	33 735,25		115,40				719,86		604,26
18 Administrativo	32 625,07	12	33 364,80		169,16				739,12		570,56
19 Administrativo	34 209,15	12	35 009,99		199,01				800,83		602,82
20 Auxiliar Administrativo	26 524,06	12	27 198,71		176,56				634,66		458,10
21 Auxiliar Administrativo	21 667,36	12	22 100,72		0,00				433,36		433,36
22 Auxiliar Administrativo	21 667,36	12	22 100,72		0,00				433,36		433,36
23 Auxiliar Administrativo	21 667,36	12	22 100,72		0,00				433,36		433,36
24 Técnico Superior Técnico Medio	38 833,36	12	39 610,02		0				776,67		776,67
25											
26											
27											
28											
29											
30											
31											
32											
33											
34											
35											
TOTALES	666.026,66		690.238,43	0,00	3.426,12	0,00	0,00	0,00	22.313,77		18.888,66

PROVISION DE GASTOS POR CAMBIOS
CATEGORIA Y ADAPTACION A RPT
MUNICIPAL

18 881,35

1 009 220,78

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	24.822,08	20.935,87
Ingresos y gastos Imputados directamente al patrimonio neto		
I. Por valoración Instrumentos financieros		
1.- Activos financieros disponibles para la venta		
2.- Otros ingresos/gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		
V. Efecto Impositivo		
<u>B) Total Ingresos y gastos Imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</u>	0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
VI. Por valoración de instrumentos financieros		
1.- Activos financieros disponibles para la venta		
2.- Otros ingresos/gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-1.612.796,01	-1.614.769,46
IX. Efecto impositivo	4.031,99	4.036,92
<u>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</u>	-1.608.764,02	-1.610.732,54
<u>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</u>	-1.583.941,94	-1.589.796,67

10

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022					ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022							
	Capital Emitido	No exigido	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo en curso)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones y donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL AÑO 2020				2.083.340,59		0,00		108.194,51				59.273.200,86	62.748.614,53
I. Ajustes por cambios de criterio 2020 y anteriores													
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021				2.283.845,59		0,00		108.194,51				59.273.200,86	62.748.614,53
I. Total ingresos y gastos reconocidos													
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													
2 (-) Reducciones de capital													
3. Comersion de pasivos financ. en patrimonio neto (comersion obligaciones, condonaciones de deudas)													
4 (-) Distribucion de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ventas)													
6. Incremento (reduccion) de patrimonio neto resultante de una combinacion de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2021				2.283.845,59		0,00		108.194,51				59.292.209,32	61.158.874,56
I. Ajustes por cambios de criterio 2021													
II. Operaciones con socios o propietarios													
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022				2.283.845,59		0,00		20.936,87				-1.508.784,02	61.158.874,56
I. Total ingresos y gastos reconocidos													
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital													
2 (-) Reducciones de capital													
3. Comersion de pasivos financ. en patrimonio neto (comersion obligaciones, condonaciones de deudas)													
4 (-) Distribucion de dividendos													
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (ventas)													
6. Incremento (reduccion) de patrimonio neto resultante de una combinacion de negocios													
7. Otras operaciones con socios o propietarios													
E. SALDO FINAL DEL AÑO 2022				2.283.845,59		0,00		24.822,09				66.053.794,30	59.574.873,02
III. Otras variaciones del patrimonio neto													

*Flujo importe de la columna "TOTAL" correspondiente a la suma de todas las columnas de la página 1 y 2.

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2022

ESTADO DE GASTOS		IMPORTE	ESTADO DE INGRESOS		IMPORTE
1	GASTOS DE PERSONAL	1.338.461,01			
2	GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	3.643.299,64			
3	GASTOS FINANCIEROS	850.055,43			
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES		4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.808.888,04
			5	INGRESOS PATRIMONIALES	5.040.376,84
6	INVERSIONES REALES		6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
8	ACTIVOS FINANCIEROS		8	ACTIVOS FINANCIEROS	2.470.766,39
9	PASIVOS FINANCIEROS	3.498.215,19	9	PASIVOS FINANCIEROS	10.000,00
	TOTAL GASTOS	9.330.031,27		TOTAL INGRESOS	9.330.031,27

MEMORIA Y OBJETIVOS DEL ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2022

13

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.

Comparación de la información.

Las cuentas previsionales se presentan a efectos comparativos con las cifras del 2020, en base a las cuentas formuladas y auditadas de ese ejercicio.

Empresa en funcionamiento.

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

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

CRITERIOS DE VALORACION

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.

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.

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%
Utilillaje		
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"

3. Inversiones Inmobiliarias.

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

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones.

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.

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

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.

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.

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.

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.

8. 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 espere 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.

9. 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.

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2022

Ventas

Los ingresos por ventas se contabilizan cuando la empresa haya transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y ello, en nuestra empresa, sólo se da cuando se produce la entrega mediante escritura pública. Por ello, en la cifra de ventas se recogen sólo las entregas de unidades hipotecarias integrantes de las existencias y no de inversiones inmobiliarias, que se prevén realizar durante el año 2022.

Prestaciones de servicio

En esta cifra se recoge el importe previsto de los alquileres que se prevén facturar durante el ejercicio 2022. En esta cifra se recoge también la repercusión a inquilinos de las cuotas de comunidad en las promociones en las que así está acordado.

Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación

Esta partida recoge el coste de las ventas, así como la variación de las provisiones por deterioro de estas existencias.

Subvenciones de explotación

En esta partida se integra la transferencia corriente municipal de 1.550.000 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, en esta partida se recoge 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).

Gastos de personal

En relación a esta partida, se recogen los gastos de nóminas del personal, así como el coste para la empresa de los seguros sociales, y otros gastos sociales (formación, desplazamientos, gastos de acción social, colegiación...).

El incremento de gastos con respecto al año anterior corresponde principalmente a la subida anual prevista de un 2%, así como una estimación de coste derivada de la adaptación del Convenio a la RPT municipal

(modificación del complemento específico) y 2 posibles convocatorias de puestos internos. Asimismo, tal y como recogía el presupuesto anterior se contempla la contratación en 2021 de 4 nuevos trabajadores.

Servicios exteriores

Son los servicios de naturaleza diversa adquiridos por la empresa, no incluidos en el subgrupo 60 o que no formen parte del precio de adquisición del inmovilizado o de las inversiones financieras a corto plazo.

Corresponden principalmente a los gastos previstos a incurrir por gastos de mantenimiento, comunidades, primas de seguros, servicios de profesionales independientes, comunicaciones, material de oficina, gastos de limpieza, de celaduría, servicios bancarios, ...

Tributos

Impuestos, excluidos los repercutibles, que constituyen un gasto para la empresa. En este caso principalmente se recogen los gastos previstos por IBI, IAE, ...

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones de operaciones comerciales

Recoge la dotación por posibles insolvencias por dudoso cobro correspondientes al ejercicio 2022. El incremento con respecto al presupuesto del año anterior corresponde al posible impacto de la finalización de ayudas de Alquiler, Línea 2 y ayudas COVID.

21

Otros gastos de gestión corriente

Recoge la previsión de pérdidas en la recaudación de la promoción de 162 VPP de Avenida de la Libertad.

Amortización del Inmovilizado

Recoge la dotación anual por la depreciación sufrida por el inmovilizado inmaterial, material e inversiones inmobiliarias.

Imputación de subvenciones de inmovilizado

Esta partida recoge la dotación anual a resultados de las subvenciones de capital que ha recibido la empresa en relación con las viviendas de alquiler, incluyendo la cuota de capital de préstamo subsidiada.

Resultados por enajenaciones de inmovilizado

Resultados obtenidos en la venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias.

Otros resultados

Para el año 2022, esta partida incluye el IVA repercutido en la cesión de locales en precario.

Ingresos financieros

Se recogen los intereses de cuentas y de venta y/o alquiler, así como, principalmente, las subsidiaciones de intereses de los préstamos de alquiler.

Gastos financieros

Esta partida recoge una estimación de los intereses a devengar durante el año 2022 correspondientes a los préstamos de la entidad

OBJETIVOS Y OTRA INFORMACION DEL PRESUPUESTO 2022

OBJETIVOS ESTRATEGICOS

1-Desarrollar acciones para el cumplimiento de la función social de la vivienda. Activar medidas para innovar en acciones de alquiler social.

2-Garantizar la sostenibilidad de Emuvijesa como Servicio Público de Vivienda.

3-Desarrollar acciones para poner en marcha acciones de rehabilitación, regeneración y cohesión social.

4-Avanzar hacia la innovación, modernización y eficiencia en la gestión interna de Emuvijesa en la relación con la ciudadanía.

22

OBJETIVOS Y ACCIONES A DESARROLLAR DURANTE 2022

Para el objetivo estratégico nº 1, son los siguientes:

- Continuación de la prospección de colaboración público privada para el desarrollo de las promociones sin ejecutar que Emuvijesa dispone, tanto con la puesta en marcha de futuras cooperativas de viviendas, convenios de cesión de uso de suelos propiedad de Emuvijesa o intervención en posibles promociones en la modalidad de CoHousing.
- Mantener abiertas las líneas de colaboración con entidades sociales del Tercer Sector de la ciudad para poner en marcha acciones encaminadas a garantizar el acceso a una vivienda asequible.
- Prospección para la colaboración con entidades bancarias a fin de poner en el mercado viviendas a un alquiler social y su puesta a disposición de los Servicios

Sociales municipales de viviendas para la Integración Social, destinadas a familias en especiales circunstancias.

- Firma de un convenio de colaboración con la Delegación de Servicios Sociales para establecer procedimientos de ayudas para el pago de las rentas de alquiler.
- Continuación de los procedimientos de recuperaciones de viviendas en caso de ocupaciones ilegales de viviendas municipales a fin de garantizar la justicia social en la adjudicación.
- Actuación de Entidad Colaboradora de la Consejería en programas de subvenciones para el pago de rentas en la puesta en marcha de los programas de ayudas a familias vulnerables.
- Estudio particular de casos de familias con problemas de abono de las rentas de alquiler.
- Puesta en marcha de un protocolo de actuación para la resolución de casos de conflictividad vecinal e incumplimiento de las normas de convivencia.

Para el objetivo estratégico nº 2, son los siguientes

- Dinamización del parque de viviendas y locales comerciales mediante la particularización del patrimonio de Emuvijesa en la página WEB.
- Licitación pública de los locales comerciales de Emuvijesa.
- Puesta en marcha de las gestiones para la venta de viviendas de las promociones de Estancia Barrera con la opción de compra.
- Potenciación de la eficiencia energética en las promociones de alquiler propiedad de Emuvijesa mediante acciones como la administración centralizada de consumo.
- Mantenimiento para la gestión comercial del Patrimonio de Emuvijesa mediante la Actualización del inventario de bienes inmuebles en la WEB y convocatorias de concursos para la venta.
- Plan de actuación para las Juntas de Arrendatarios de promociones en alquiler mediante la puesta en marcha de un procedimiento de control de las mismas y de sus Administradores en cuanto a los gastos e ingresos. Colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas.
- Actualización del Libro de Mantenimiento de los edificios que componen el patrimonio de Emuvijesa, mediante la programación de actuaciones de mantenimiento preventivo.



- Puesta en el mercado de alquiler de locales comerciales para emprendedores con las obras de adaptación realizadas en la promoción Dédalo y próximamente en la calle Zahara.

Para el objetivo estratégico nº 3, son los siguientes:

- Continuación de las actuaciones a desarrollar en las dos Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana solicitadas ante la Consejería, concretamente en las barriadas de la Asunción y de la Constancia I y II. En estos casos, Emuvijesa actúa como entidad gestora del proceso completo, desde la recogida de las solicitudes hasta la gestión del pago de las subvenciones.
- Terminación de la elaboración del Plan Estratégico de Barrios (análisis residencial) a fin de poder solicitar declaraciones de nuevas áreas de rehabilitación en colaboración con la Delegación Municipal de Viviendas.
- Elaboración de aplicación informática para la georreferenciación de las fichas de los edificios del Plan de Barrios.
- Inicio de gestiones para la realización de estudio residencial particularizado de las ELA y Barriadas Rurales tendentes a la conservación de la población, evitando el despoblamiento.
- Colaboración con la Consejería para facilitar a la ciudadanía la gestión de solicitudes de los programas de rehabilitación que se pongan en marcha del Plan Vive.
- Elaboración de protocolo de convivencia en las promociones en alquiler en colaboración con las Juntas de Arrendatarios y con los Administradores de Fincas en coordinación con los procesos comunitarios que se están desarrollando en zonas específicas de la ciudad ERACIS.
- Asesoramiento a las Juntas de Arrendatarios para el desarrollo de intervenciones en las promociones tendentes a la mejora de la eficiencia energética.
- Continuación del estudio para las actuaciones de rehabilitación en promociones propias mediante la solicitud de ayudas de la Agencia Andaluza de la Energía de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, y del Instituto para la Diversificación y ahorro de la Energía del Ministerio para la Transición Ecológica.
- Fomento de la accesibilidad para las Comunidades de Propietarios privadas mediante la gestión de ayudas para las solicitudes de rehabilitación de edificios de la Consejería de Fomento.

- Asesoramiento a los ciudadanos para la tramitación de ayudas para la mejora de la adecuación básica de viviendas destinadas a personas mayores.
- Puesta en marcha de programa de mejora de la eficiencia energética y disminución de la pobreza energética mediante la puesta en marcha de un Barrio Solar.

Para el objetivo estratégico nº 4, son los siguientes:

- Continuar la mejora de la página WEB de Emuvijesa para que pueda ser referente para la gestión por parte de la ciudadanía de cuantas gestiones sean necesarias para alcanzar una vivienda digna y adecuada.
- Continuar con la difusión de noticias, convocatorias y programas en las redes sociales de Emuvijesa.
- Continuación de la realización de una atención al cliente integral que permita dar un servicio ágil y eficaz a cualquier ciudadano, planteando un modelo de atención cercano y personalizado, mediante la puesta en marcha de una nueva aplicación SIM.
- Colaborar transversal y activamente con cualquier administración que posibilite la consecución de beneficios para actuaciones en vivienda y edificios.
- Plantear mejoras en la gestión administrativas que permitan dar un mejor servicio al ciudadano, con implantación y desarrollo de nuevas tecnologías.
- Continuación en la mejora del servicio a las Juntas de Arrendatarios mediante la disposición de una persona de contacto para cualquier gestión ante Emuvijesa que les facilite la gestión y ayude a la pronta resolución de sus demandas.
- Continuación con el Plan de Formación de la empresa que permita tener personas formadas y motivadas, mediante la realización de cursos de formación acogidos a las bonificaciones de la Fundación Tripartita.
- Puesta en marcha de las reuniones de la comisión de seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Continuación de las acciones de colaboración con centros educativos para el desarrollo de prácticas de sus alumnos.



OTRA INFORMACION

CIFRA DE VENTAS

En aplicación de un criterio prudente no se contemplan económicamente ventas para 2022, aunque sí un incremento de las viviendas y locales alquilados con opción de compra. Esperamos poner en marcha las gestiones que den como resultado ventas en las promociones de Estancia Barrera durante los próximos ejercicios.

PRODUCCIÓN

No se prevé construir ninguna promoción en 2022.

PUESTOS DE TRABAJO A CREAR

Antes del final de 2021 se prevén crear 4 puestos de trabajo, quedando la plantilla como sigue:

Plantilla 31-12-20... 20

Plantilla 31-12-21... 24

Plantilla 31-12-22... 24

OBSERVACIONES

1-En relación con la partida de subvenciones de explotación, se recoge una transferencia municipal de 1.550.000 euros para 2022. 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. Asimismo, Emuvijesa ha puesto en marcha las actuaciones de rehabilitación en las Barriadas de La Asunción y pondrá en marcha las de La Constancia 1 y 2, donde el Ayuntamiento nos encomienda la gestión de ambas actuaciones. Igualmente, gestionaremos cuantas ayudas sean convocadas para la obtención de ayudas para el alquiler y rehabilitación, disponiendo de un servicio de atención integral a la ciudadanía. También destacar el impulso de la gestión de cobro de rentas y seguimiento de los impagos. Durante 2021 se procederá a aplicar la transferencia de 200.000 euros concedida por el Ayuntamiento para la reducción de la morosidad, a través de un procedimiento de adjudicación con criterios objetivos.

2-En relación a las diferencias entre el presupuesto de 2021 y el de 2022, se reseñan principalmente las siguientes:

- a) Incremento de las viviendas y locales alquilados con opción de compra.
- b) Incremento de la subvención a percibir por viviendas destinadas a integración social.

- c) Incremento en la previsión de dotación de insolvencias por efectos de la pandemia y reducción de ayudas para su compensación, siguiendo un criterio de prudencia, hasta ver los efectos de las nuevas incorporaciones.
- d) Reducción de la cifra de servicios exteriores, buscando una contención del gasto.
- e) Reducción en gastos financieros (debido a amortizaciones de préstamos y reducciones de tipos) y, por ende, reducción en subsidiaciones de cuotas de intereses.

3-Se prevé en 2022 amortizar préstamos de entidades financieras por un importe de 3.456.403,99 euros.