

ESTADOS DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS EMUVIJESA 2025

1

PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) 2025			
Cuadro de Financiación			
A) ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE	B) ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE
- Recursos aplicados en las operaciones	227.975,03	1.- Recursos procedentes de las operaciones.	0,00
- Adquisiciones de Activos no Corrientes	6.000,00	2.- Aportaciones de los accionistas	0,00
- Inmovilizaciones intangibles	6.000,00	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			
5. Aplicaciones informáticas	6.000,00	3.- Subvenciones de capital	0,00
6. Otro inmovilizado intangible			
- Inmovilizaciones materiales	0,00	a) Del Ayuntamiento	
1. Terrenos y construcciones		b) Otras subvenciones	
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.- Deudas a largo plazo	10.060,00
- Inversiones inmobiliarias	0,00	1 Obligaciones y otros valores negociables	
1. Terrenos		2 Deudas con Entidades de crédito	
2. Construcciones		3 Acreedores por arrendamiento financiero	
		4 Derivados	
		5 Otros pasivos financieros	10.060,00
) Inversiones financieras a largo plazo	0,00		
1. Instrumentos de patrimonio		5.- Enajenación de inmovilizado	556.318,92
2. Créditos a terceros			
3. Valores representativos de deuda		a) Inmovilizaciones intangibles	
4. Derivados		b) Inmovilizaciones materiales	
5. Otros activos financieros		c) Inversiones inmobiliarias	556.318,92
		d) Inversiones financieras	
- Adquisición de acciones propias	0,00		
- Reducciones de capital	0,00	6.- Enajenación de acciones propias	0,00
- Dividendos	0,00		
- Canc.o traspaso a corto deuda largo plazo	3.025.147,63	7.- Cancelación anticipada o trasp. a corto de	
1. Obligaciones y otros valores negociables		Inversiones Financieras	2.116.441,46
2. Deudas con Entidades de crédito	3.025.147,63		
3. Acreedores por arrendamiento financiero		1. Instrumentos de patrimonio	
4. Derivados		2. Créditos a terceros	2.116.441,46
5. Otros pasivos financieros		3. Valores representativos de deuda	
		4. Derivados	
- Provisiones a largo plazo	0,00	5. Otros activos financieros	
TOTAL INVERSION	3.259.122,66	TOTAL FINANCIACION	2.682.820,38
Exceso de financiación sobre inversión.....		Exceso de inversión sobre financiación.....	
(Aumento Capital Circulante)		(Disminución del Capital Circulante)	576.302,28

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL 2025					
CUENTAS	2025	2024	CUENTAS	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS					
- Importe neto de la cifra de negocios	4.104.070,31	4.097.576,76	12.- Ingresos financieros	526.727,04	523.020,34
a) Ventas			a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
b) Prestaciones de servicios	4.104.070,31	4.097.576,76	a.1.- En empresas del grupo y asociadas		
- Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	70.000,00	a.2.- En terceros		
- Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	7.553,12	9.612,07
- Aprovisionamientos	0,00	0,00	b.1.- En empresas del grupo y asociadas		
a) Consumo de mercaderías			b.2.- De terceros	7.553,12	9.612,07
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles			c) Imputación de subvenciones de carácter financiero	519.173,92	513.408,27
c) Trabajos realizados por otras empresas			13.- Gastos financieros	-1.817.577,62	-1.730.390,37
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos			a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
- Otros ingresos de explotación	2.004.979,66	2.144.872,94	b) Por deudas con terceros	-1.817.577,62	-1.730.390,37
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2.004.979,66	2.144.872,94	c) Por actualización de provisiones		
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	2.004.979,66	2.144.872,94	14.- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
- Gastos de personal	-1.683.976,93	-1.496.820,59	a) Cartera de negociación y otros		
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.264.744,43	-1.126.701,99	b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
b) Cargas sociales	-419.232,50	-370.118,60	15.- Diferencias de cambio	0,00	0,00
c) Provisiones			16.- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00
- Otros gastos de explotación	-3.353.795,32	-3.389.471,97	a) Deterioros y pérdidas		
a) Servicios exteriores	-1.370.992,22	-1.188.372,66	b) Resultados por enajenaciones y otras		
b) Tributos	-687.210,00	-637.627,31	A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	-1.290.850,58	-1.207.370,03
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-1.270.041,10	-1.540.000,00	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2).....	27.572,98	22.134,64
d) Otros gastos de gestión corriente	-25.552,00	-23.472,00	17.- Impuestos sobre beneficios	0,00	0,00
- Amortización del Inmovilizado	-1.951.823,61	-1.951.046,32	A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	27.572,98	22.134,64
- Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras	2.051.356,21	1.612.796,01	B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS		
- Excesos de provisiones			18.- Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0,00	0,00
- Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	156.015,40	30.000,00	A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	27.572,98	22.134,64
a) Deterioros y pérdidas	156.015,40	30.000,00			
b) Resultados por enajenaciones y otras	156.015,40	111.597,84			
Otros resultados	-8.402,16				
1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11).....	1.318.423,56	1.229.504,67			

BALANCE DE SITUACION PREVISIONAL 2025					
ACTIVO	2025	2024	ACTIVO	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	100.626.749,00	105.089.317,58	II.- Existencias	11.790.743,84	11.790.743,84
I.- Inmovilizado intangible	9.764,58	4.964,58	1.- Comerciales		
1.- Desarrollo			2.- Materias primas y otros aprovisionamientos	6.543.851,18	6.543.851,18
2.- Concesiones			3.- Productos en curso	450.216,55	450.216,55
3.- Patentes, licencias, marcas y similares			4.- Productos terminados	4.359.629,03	4.359.629,03
4.- Fondo de comercio			5.- Subproductos, residuos y materiales recuperados		
5.- Aplicaciones informáticas	9.764,58	4.964,58	6.- Anticipos a proveedores	437.047,08	437.047,08
6.- Otro inmovilizado intangible			III.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.640.906,39	6.340.629,07
II.- Inmovilizaciones material	5.429.849,91	5.453.376,58	1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.910.101,75	2.472.763,90
1.- Terrenos y construcciones	728.536,13	751.202,80	2.- Clientes, empresas del grupo y asociadas	119.682,09	119.682,09
2.- Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	372,63	1.232,63	3.- Deudores varios		
3.- Inmovilizado en curso y anticipos	4.700.941,15	4.700.941,15	4.- Personal	8.823,36	8.823,36
III.- Inversiones inmobiliarias	75.216.165,25	77.543.565,71	5.- Activos por impuesto corriente	1.554,70	1.554,70
1.- Terrenos			6.- Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.600.744,49	3.737.805,02
2.- Construcciones	75.216.165,25	77.543.565,71	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	934.560,84	934.560,84
1.- Instrumentos de patrimonio			1.- Instrumentos de patrimonio		
2.- Créditos a empresas			2.- Créditos a empresas	934.560,84	934.560,84
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	317.627,90	317.627,90	V.- Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00
1.- Instrumentos de patrimonio			1.- Instrumentos de patrimonio		
2.- Créditos a terceros	18.115,79	18.115,79	2.- Créditos a empresas		
3.- Valores representativos de deuda			3.- Valores representativos de deuda		
4.- Derivados			4.- Derivados		
5.- Otros activos financieros	299.512,11	299.512,11	5.- Otros activos financieros		
VI.- Activos por impuesto diferido	1.239,61	1.239,61	VI.- Periodificaciones a corto plazo	6.757,44	6.757,44
VII.- Deudas comerciales no corrientes	19.652.101,75	21.768.543,20	VII.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.511.245,90	3.950.943,23
B) ACTIVO CORRIENTE	22.884.214,41	23.023.634,42	1.- Tesorería	3.511.245,90	3.950.943,23
I.- Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00	2.- Otros activos líquidos equivalentes		
			TOTAL ACTIVO (A + B):	123.510.963,41	128.112.952,00
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2025	2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO	54.834.141,93	56.852.796,76	II.- Deudas a largo plazo	36.681.855,92	39.707.003,55
A-1) Fondos propios	5.042.164,93	5.014.591,95	1.- Obligaciones y otros valores negociables		
I.- Capital	2.283.845,59	2.283.845,59	2.- Deudas con entidades de crédito	36.018.800,85	38.821.834,34
1.- Capital escriturado	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	663.055,07	885.169,21
III.- Reservas	2.730.746,36	2.708.611,72	III.- Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.936.619,37	8.936.619,37
1.- Legal y estatutarias	488.262,65	488.262,65	IV.- Pasivos por impuesto diferido	124.799,58	129.927,98
2.- Otras reservas	2.242.483,71	2.220.349,07	V.- Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
IV.- (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	0,00	0,00			
V.- Resultados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	C) PASIVO CORRIENTE	22.517.088,69	22.080.206,42
1.- Remanente			I.- Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
2.- (Resultados negativos de ejercicios anteriores)			II.- Provisiones a corto plazo		
VI.- Otras aportaciones de socios			III.- Deudas a corto plazo	5.575.222,34	5.639.076,16
VII.- Resultado del ejercicio	27.572,98	22.134,64	1.- Obligaciones y otros valores negociables		
VIII.- (Dividendo a cuenta)			2.- Deudas con entidades de crédito	4.366.274,51	4.430.128,33
IX.- Otros instrumentos de patrimonio neto			3.- Acreedores por arrendamiento financiero		
A-2) Ajustes por cambios de valor	0,00	0,00	4.- Derivados		
I.- Activos financieros disponibles para la venta			5.- Otros pasivos financieros	1.208.947,83	1.208.947,83
II.- Operaciones de cobertura			IV.- Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	13.883.226,60	13.382.490,51
III.- Otros			V.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.058.639,75	3.058.639,75
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	49.791.977,00	51.838.204,81	1.- Proveedores		
B) PASIVO NO CORRIENTE	46.159.732,79	49.179.948,82	2.- Proveedores, empresas del grupo y asociadas	2.675.543,73	2.675.543,73
I.- Provisiones a largo plazo	416.457,92	406.397,92	3.- Acreedores varios	179.535,94	179.535,94
1.- Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal			4.- Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
2.- Actuaciones medioambientales			5.- Pasivos por impuesto corriente		
3.- Provisiones por reestructuración			6.- Otras deudas con las Administraciones Públicas	158.063,44	158.063,44
4.- Otras provisiones	416.457,92	406.397,92	7.- Anticipos de clientes	45.496,64	45.496,64
			VI.- Periodificaciones a corto plazo		
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	123.510.963,41	128.112.952,00

INFORMACION DEL PRESUPUESTO

Deuda viva y previsión de vencimiento de deuda.		Corporación :			
		Entidad :	EMUVI/JESA		
		Deuda viva		Vencimiento previsto de capital	
		31/12/2025	ene-25	feb-25	mar-25
CONCEPTO					
Operaciones de crédito a corto plazo					
Operaciones de tesorería					
Confirming					
Emisiones de deuda corto plazo					
Operaciones de crédito a largo plazo					
Operaciones con entidades de crédito residentes		40.385.075,36	283.422,43	60.799,48	181.688,25
Operaciones con entidades de crédito no residentes o que no faciliten					
Deuda con el FFEL (*)					
Operaciones con Institutos Autonómicos de Finanzas no clasificados como AAPP					
Otras operaciones de crédito					
Emisiones de deuda largo plazo					
Arrendamiento financiero					
Asociaciones público-privadas					
Factoring sin recurso conforme a la Decisión de Eurostat 31 de julio de 2012					
Reestructuración de deuda comercial según Decisión de Eurostat 31 de julio de 2012					
Otras operaciones de deuda					
TOTAL DEUDA VIVA PDE (1)					
Capital vivo de las operaciones avaladas a entidades dependientes clasificadas como SNF					
Capital vivo de las operaciones avaladas a entidades dependientes pendientes de clasificar					
Capital vivo de las operaciones avaladas a otras entidades no dependientes					
RIESGO DEDUCIDO DE LOS AVALES (2)					
OPERACIONES DE CRÉDITO FORMALIZADAS Y NO DISPUESTAS (3)					
A corto plazo					
A largo plazo					
OPERACIONES DE CRÉDITO CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (4)					
Con la Administración General del Estado					
Con la Comunidad Autónoma					
Con la Diputación Provincial, Cabildo o Consejo Insular u otras EELL					
Con otras Administraciones Públicas					
OTRAS DEUDAS (5)					
CAPITAL VIVO A EFECTOS DEL ARTÍCULO 53 DEL TRLRHL Y DE LA DF 31ª LPGE 2013 (1 + 2 + 3 + 4 + 5)					

(*) Se incluirán los préstamos con el Fondo de Financiación a Entidades Locales, que incluye el Fondo de Impulso Económico, el Fondo de Ordenación y el

Perfil de vencimiento de la deuda en los próximos 10 años (operaciones contratadas y/o previsto realizar hasta 31/12/2025)											
Concepto	Vencimientos de capital previstos en el Ejercicio (incluyendo las operaciones previstas realizar hasta 31/12/2025)										
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Operaciones de crédito a corto plazo											
Operaciones de tesorería											
Confirming											
Emisiones de deuda corto plazo											
Operaciones de crédito a largo plazo											
Operaciones con entidades de crédito residentes	2.803.033,47	2.831.623,83	2.944.743,35	2.910.689,31	2.885.542,82	2.895.290,43	2.860.808,68	2.166.898,89	2.260.205,63	2.345.513,52	
Operaciones con entidades de crédito no residentes o que no faciliten											
Deuda con el FFEL (*)											
Operaciones con Institutos Autonómicos de Finanzas no clasificados como AAPP											
Otras operaciones de crédito											
Arrendamiento financiero											
Asociaciones público-privadas											
Factoring sin recurso conforme a la Decisión de Eurostat 31 de julio de 2012											
Reestructuración de deuda comercial según Decisión de Eurostat 31 de julio de 2012											
Otras operaciones de deuda											
TOTAL DEUDA VIVA PDE (1)											
Capital vivo de las operaciones avaladas a entidades dependientes clasificadas como SNF											
Capital vivo de las operaciones avaladas a entidades dependientes pendientes de clasificar											
Capital vivo de las operaciones avaladas a otras entidades no dependientes											
RIESGO DEDUCIDO DE LOS AVALES (2)											
OPERACIONES DE CRÉDITO FORMALIZADAS Y NO DISPUESTAS (3)											
A corto plazo											
A largo plazo											
OPERACIONES DE CRÉDITO CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (4)											
Con la Administración General del Estado											
Con la Comunidad Autónoma											
Con la Diputación Provincial, Cabildo o Consejo Insular u otras EELL											
Con otras Administraciones Públicas											
OTRAS DEUDAS (5)											
CAPITAL VIVO A EFECTOS DEL ARTÍCULO 53 DEL TRLRHL Y DE LA LE 31ª LPGE 2013 (1 + 2 + 3 + 4 + 5)											
(*) Se incluirán los préstamos con el Fondo de Financiación a Entidades Locales, que incluye el Fondo de Impulso Económico, el Fondo de Ordenación y el Fondo en liquidación para la financiación de los Pagos a Proveedores de EELL.											
En este último caso, tanto si se han instrumentado a través de una operación de endeudamiento como a través de retenciones en la participación de la entidad local en los tributos del Estado (PTE)											
CONCEPTO	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Avales vivos al final del periodo (valor nominal)											
Riesgos potenciales que pueden afectar a la solvencia de la entidad local											
Derivados de sentencias judiciales consecuencia de recursos en tramitación											
Derivados de expedientes de aplazamiento o fraccionamiento de deudas con la AEAT											
Derivados de expedientes de aplazamiento o fraccionamiento de deudas con la Seguridad Social											
Otros											

Capacidad/Necesidad Financiación de la Entidad, calculada conforme a las normas del Sistema Europeo de Cuentas.		
PRESUPUESTOS PARA 2025		
PRESUPUESTOS PARA 2025		
(importes en €)		
Concepto	Importe	Observaciones
	contemplado en	
	Informe	
	evaluación	
	2025 (+/-)	
Ingresos a efectos de Contabilidad Nacional	8.885.809,77	
Importe neto de cifra negocios	4.104.070,31	
Trabajos previsto realizar por la empresa para su activo		
Ingresos accesorios y otros ingresos de la gestión corriente		
Subvenciones y transferencias corrientes	2.524.153,58	Subv explotación+imputac de subsidiaciones de intereses (519.173,92 euros). La subv municipal es de 1.722.857,80 euros)
Ingresos financieros por intereses	7.553,12	
Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio (dividendos)		
Ingresos excepcionales		
Aportaciones patrimoniales		
Subvenciones de capital previsto recibir	2.250.032,76	Subsidiaciones de capital de préstamos previstas a recibir en 2025
Gastos a efectos de Contabilidad Nacional	5.043.392,01	
Aprovisionamientos		
Gastos de personal	1.683.976,93	
Otros gastos de explotación	1.396.544,22	Incluye los servicios exteriores y otros gastos de gestión corriente
Gastos financieros y asimilados	1.817.577,62	
Impuesto de sociedades		
Otros impuestos	687.210,00	
Gastos excepcionales	8.402,16	
Variaciones del Inmovilizado material e intangible; de inversiones inmobiliarias; de existencias	-550.318,92	
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación de la cuenta de PyG (1)		
Aplicación de Provisiones		
Inversiones efectuadas por cuenta de Administraciones y Entidades Públicas		
Ayudas, transferencias y subvenciones concedidas		
Capacidad / Necesidad de Financiación de la Entidad (Sistema Europeo de cuentas)	3.842.417,76	

ANEXO DE MSA SALARIAL											
DENOMINACIÓN PUESTO DE TRABAJO EXISTENTE (2024) Y/O PREVISTO (2025)	EJERCICIO 2024		EJERCICIO 2025							VARIACIONES 2025 SOBRE 2024	
	RETRIBUCIÓN INTEGRAL BRUTA DEVENGADA	NÚMERO DE MENSUALIDADES DEVENGO	RETRIBUCIÓN INTEGRAL BRUTA PRESUPUESTADA	Importes por variación de efectivos o temporalidad del puesto	Importes debidos 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-Jefe Dpto	78.665,43	12	77.066,75		0,00				-1.598,68		-1.598,68
2 Secretaria Técnica-Jubilación	73.041,33	11	0,00	-73.041,33					-73.041,33		0,00
3 Jefe Departamento-Jubilación	25.095,82	4	0,00	-25.095,82					-25.095,82		0,00
4 Jefe Departamento	66.040,76	12	67.821,26		51,32				1.780,50		1.729,18
5 Jefe Unidad	60.794,19	12	62.380,67		0,00				1.586,48		1.596,48
6 Jefe Unidad	60.969,83	12	63.076,86		493,56				2.107,02		1.613,46
7 Técnico Superior	50.364,08	12	51.785,13		83,00				1.421,05		1.338,05
8 Técnico Superior	49.684,88	12	51.700,06		679,20				2.015,18		1.335,98
9 Técnico Superior	51.830,08	12	53.708,61		493,56				1.878,53		1.384,97
10 Arquitecto Técnico-Gerente	71.836,96	12	84.852,82		390,92				13.015,86		12.624,94
11 Técnico Medio Trabajo Social	47.276,99	12	48.535,79		0,00				1.258,80		1.258,80
12 Secretaria Gerencia	41.841,78	12	43.339,19		365,36				1.497,41		1.132,05
13 Encargado Especialista	42.596,27	12	43.794,48		126,71				1.198,21		1.071,50
14 Encargado Especialista	40.134,46	12	41.141,24		0,00				1.006,78		1.006,78
15 Administrativo Coordinación	39.313,73	12	40.392,97		90,71				1.079,24		988,53
16 Administrativo Coordinación	38.878,90	12	39.914,80		59,03				1.035,90		976,87
17 Administrativo Coordinación	40.491,51	12	41.637,10		126,71				1.145,59		1.018,88
18 Administrativo	41.633,48	12	42.867,39		217,42				1.233,91		1.016,49
19 Auxiliar Administrativo	33.124,36	12	34.133,17		193,86				1.008,80		814,94
20 Técnico Superior	57.409,19	12	58.921,30		0,00				1.512,10		1.512,10
21 Auxiliar Administrativo	45.897,93	12	47.522,95		390,92				1.625,02		1.234,10
22 Auxiliar Administrativo	27.991,40	12	28.944,67		172,30				953,27		780,97
23 Auxiliar Administrativo	29.671,05	12	30.489,70		0,00				818,65		818,65
24 Arquitecto Técnico	6.012,54	1	46.353,76	39.210,64	0,00				40.341,22		1.130,58
25 Administrativo	0,00	0	27.914,26	27.233,42	0,00				27.914,26		680,84
26 Administrativo	0,00	0	27.914,26	27.233,42	0,00				27.914,26		680,84
27 Técnico Superior	0,00	0	40.021,01	39.044,89	0,00				40.021,01		976,12
					0,00						
					0,00						
					0,00						
ESTIMACION DE GASTOS POR CAMBIO DE CATEGORIA	6.115,03		68.514,23		0,00						
ESTIMACION DE GASTOS POR ADAPTAC A RPT MUNICIPAL											
TOTALES	1.126.702,00		1.264.744,43	34.585,22	3.934,59	0,00	0,00	0,00	75.643,23		37.123,42

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025		
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2025	2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	27.572,98	22.134,64
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	0,00
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		
B) Total Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-2.046.227,81	-1.608.764,02
VI. Por valoración de instrumentos financieros	0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		
2.- Otros ingresos/gastos		
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-2.051.356,21	-1.612.796,01
IX. Efecto impositivo	5.128,40	4.031,99
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-2.046.227,81	-1.608.764,02
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-2.018.654,83	-1.586.629,38

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO							B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL							
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025							EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025							
	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios		Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones y donaciones y legados recibidos	TOTAL(*)
	Escriturado	No exigido												
A SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	2.283.845,59			2.599.902,06		0,00		A SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	108.709,66				53.446.968,82	58.439.426,13
I. Ajustes por cambios de criterio 2022 y anteriores								I. Ajustes por cambios de criterio 2022 y anteriores						0,00
II. Ajustes por errores 2022 y anteriores								II. Ajustes por errores 2022 y anteriores						0,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	2.283.845,59			2.599.902,06		0,00		B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	108.709,66				53.446.968,82	58.439.426,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos								I. Total ingresos y gastos reconocidos	22.134,64				-1.608.764,01	-1.586.629,37
II. Operaciones con socios o propietarios								II. Operaciones con socios o propietarios						0,00
1. Aumentos de capital								1. Aumentos de capital						0,00
2. (+) Reducciones de capital								2. (+) Reducciones de capital						0,00
3. Conversión de pasivos financ. en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)								3. Conversión de pasivos financ. en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)						0,00
4. (+) Distribución de dividendos								4. (+) Distribución de dividendos						0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)						0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios						0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios								7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto				108.709,66				III. Otras variaciones del patrimonio neto	-108.709,66					0,00
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	2.283.845,59			2.708.611,72		0,00		C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	22.134,64				51.838.204,81	56.852.796,76
I. Ajustes por cambios de criterio 2023								I. Ajustes por cambios de criterio 2023						0,00
II. Ajustes por errores 2023								II. Ajustes por errores 2023						0,00
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	2.283.845,59			2.708.611,72		0,00		D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	22.134,64				51.838.204,81	56.852.796,76
I. Total ingresos y gastos reconocidos								I. Total ingresos y gastos reconocidos	27.572,98				-2.046.227,81	-2.018.654,83
II. Operaciones con socios o propietarios								II. Operaciones con socios o propietarios						0,00
1. Aumentos de capital								1. Aumentos de capital						0,00
2. (+) Reducciones de capital								2. (+) Reducciones de capital						0,00
3. Conversión de pasivos financ. en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)								3. Conversión de pasivos financ. en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)						0,00
4. (+) Distribución de dividendos								4. (+) Distribución de dividendos						0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)								5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)						0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios								6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios						0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios								7. Otras operaciones con socios o propietarios						0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto				22.134,64				III. Otras variaciones del patrimonio neto	-22.134,64					0,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	2.283.845,59	0,00	0,00	2.730.746,36	0,00	0,00	0,00	E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	27.572,98	0,00	0,00	0,00	49.791.977,00	54.834.141,93

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2025			
ESTADO DE GASTOS	IMPORTE	ESTADO DE INGRESOS	IMPORTE
GASTOS DE PERSONAL	1.683.976,93		
GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	3.353.795,32		
GASTOS FINANCIEROS	1.817.577,62		
TRANSFERENCIAS CORRIENTES		4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.004.979,66
		5 INGRESOS PATRIMONIALES	5.198.697,46
INVERSIONES REALES	6.000,00	6 ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	556.318,92
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	-
ACTIVOS FINANCIEROS	-	8 ACTIVOS FINANCIEROS	2.116.441,46
PASIVOS FINANCIEROS	3.025.147,63	9 PASIVOS FINANCIEROS	10.060,00
TOTAL GASTOS	9.886.497,50	TOTAL INGRESOS	9.886.497,50

MEMORIA Y OBJETIVOS DEL ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2025

11

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.

.

Comparación de la información.

Las cuentas previsionales se presentan a efectos comparativos con las cifras del 2023, en base a la previsión de cierre 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%
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”

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 o participaciones en el capital social.

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.

15

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.

OBJETIVOS 2025

OBJETIVOS ESTRATEGICOS PARA EL AÑO 2025

1-Desarrollo, control y seguimiento de la puesta en marcha de acciones encaminadas a la mejora del derecho a una vivienda digna y adecuada, en coordinación con las líneas de acción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, tales como la continuación del plan de barrios, la puesta en marcha de nuevas áreas de rehabilitación, la regularización de las VUT, etc...

2-Garantizar la sostenibilidad mediante intervenciones en la mejora de la habitabilidad del parque de viviendas mediante un modelo de rehabilitación económico, social y accesible. Continuación con el plan del mantenimiento correctivo y elaboración de actuaciones de mantenimiento preventivo.

3- Elaborar, en colaboración con el Colegio de Administradores de Fincas, un protocolo de actuación que homogeneice las funciones de los administradores de nuestras promociones; mediante la coordinación de sus tareas, poniendo en marcha un cuadro de mando.

4-Desarrollo y puesta en funcionamiento de protocolo de gestión integral de promoción; que maximice nuestra atención al cliente; optimizando y coordinando nuestros recursos para, entre otras, reducir conflictividad y morosidad; renovación de contratos; así como la recuperación de viviendas con un uso distinto al normativamente establecido.

5- Realización de un estudio que establezca de forma objetiva la necesidad real de vivienda protegida; mediante la mejora del reglamento que regula el control y seguimiento del registro de demandantes de vivienda.

6- Articular una metodología que permita de una forma rápida el balance y control del seguimiento de ventas y alquileres de viviendas, locales, plazas de garajes y solares.

7-Desarrollo y puesta en marcha de la " Mesa de la Vivienda" como elemento de debate para la puesta en marcha de acciones que mejoren el derecho a una vivienda digna y adecuada.

8-Desarrollo y puesta en marcha de una nueva aplicación de nuestro sistema de gestión administrativa (SIM).

18

ACCIONES POR OBJETIVO A DESARROLLAR DURANTE 2025

Objetivo estratégico nº 1: política de vivienda

- Continuar con el desarrollo de la web explicativa del Plan municipal de la vivienda en colaboración con otras áreas del Ayuntamiento.
- Continuar con la labor de Plan de Barrios, herramienta base para conocer las necesidades de las zonas vulnerables de nuestra ciudad; mediante el análisis de las zonas de rehabilitación, de su vulnerabilidad edificatoria y energética, así como de su situación socio-económica y urbanística.
- Continuar desarrollando las funciones de Ente gestor del Ayuntamiento en funciones de áreas de rehabilitación actualmente en marcha.

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

- Coordinación y control de la elaboración del Estudio de viviendas de uso turístico, incluyendo su análisis y diagnóstico.

Objetivo estratégico nº 2: mantenimiento del parque de vivienda

- Establecer un plan de mantenimiento preventivo, mediante la elaboración del Libro del Edificio, que nos permita la medición, valoración y programación de las distintas actuaciones de mejora.
- Continuar con el mantenimiento correctivo para el desarrollo de las actuaciones de mantenimiento en el interior de nuestras viviendas.
- Previsión de gastos anuales de mantenimiento anual.
- Gestión de siniestros en coordinación con los administradores de fincas.
- Recuperación y reparación de vivienda una vez resuelto contrato de alquiler, para su puesta en el mercado de alquiler en el menor tiempo posible.
- Estudio de ayudas para mejorar accesibilidad y eficiencia energética de nuestro parque.

Objetivo estratégico nº 3: funciones de administradores

- Establecer y definir las funciones de los administradores de fincas. Protocolo de aportación de documentación; participación e implicación de todas las partes para resolver tareas de forma homogénea.
- Colaboración directa para las funciones del objetivo 2.
- Colaboración directa para las funciones del objetivo 4.
- Establecimiento de una relación constante y fluida entre EMUVIJESA como propietaria del edificio, el Administrador de fincas y las Juntas y sus inquilinos, mediante toma de directrices en reuniones periódicas de control. Establecimiento de un interlocutor único que facilite las distintas demandas.
- Control y seguimiento de obligaciones, actuaciones, actas, presupuestos y gastos, y demás documentación de las Juntas de arrendatarios.
- Trabajo en equipo y en coordinación de administradores y Emuvijesa.

Objetivo estratégico nº 4: gestión integral de promoción

- Reducción de la conflictividad; continuar con el protocolo existente de conflictividad y reforzarlo con un plan de intervención social en nuestras promociones, poniendo en marcha acciones de tipo social y con una mayor presencia de nuestros Trabajadores Sociales que implique una atención integral al inquilino que implique la Coordinación con el resto de gestiones dentro de una misma promoción. Desarrollo y puesta en marcha de programas para promover la convivencia pacífica y establecer normas para mejorar la calidad de vida en comunidad.

- Establecer normas para el uso y disfrute de las zonas comunes, en aplicación del protocolo aprobado en su día.
- Reducción de la morosidad; desarrollo y puesta en marcha de protocolo para reducir el porcentaje de morosidad; con intervención especial para el estudio de aspectos sociales y económicos que puedan condicionar el motivo de impago, diagnóstico y solución; control y seguimiento.
- Compromiso mutuo de empresa e inquilinos para mejora de habitabilidad y reducción de morosidad.
- Colaboración con otros organismos para la inserción laboral de nuestros inquilinos que permitan la obtención de recursos económicos para poder hacer frente a sus obligaciones contractuales.
- Participación activa de los inquilinos mediante la implementación de talleres de trabajo.
- Renovación de contratos de viviendas de protección; continuar con esta labor conforme al Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía; subrogaciones y actualización de datos; resolución de posibles incidencias.
- Recuperación de viviendas por no cumplimiento de normativa para su puesta a disposición del Registro municipal de demandantes de vivienda protegida; incluyendo la posible resolución de contrato de alquiler por incumplimiento de la normativa.
- Puesta en marcha de protocolo de conflictividad para resolución de contratos sobre los expedientes aprobados en consejo con fecha 10 de octubre de 2024.

Objetivo estratégico nº 5: necesidad real de vivienda protegida

- Satisfacer la demanda de vivienda digna de los habitantes de nuestra ciudad a través del régimen de alquiler social, mediante una gestión eficaz y eficiente de los recursos.
- Mantener una actualización constante de los datos del Registro de Demandantes que permita conocer la demanda real de viviendas, que permita conocer con la máxima aproximación el número de personas y/o familias demandantes de viviendas, tipología de vivienda y necesidades.
- Redactar un estudio de necesidades reales que nos permita comenzar a estudiar las distintas formas de adquirir nuevas viviendas.

Objetivo estratégico nº 6: ventas y alquileres de inmuebles propios

- Continuar con la comercialización de nuestros solares, locales y plazas de garaje en venta y en alquiler mediante la publicidad en nuestras redes sociales y WEB.

- Continuar con la venta de las viviendas de Estancia Barrera contempladas en consejo con fecha 24 de julio de 2024.
- Puesta en marcha del protocolo para el ejercicio de la opción a compra aprobado en consejo con fecha 23 de octubre de 2024.
- Disponer de un balance mensual de gestiones de alquiler y venta.
- Realización de estudios de viabilidad de promoción de vivienda protegida en colaboración con empresa privada y/o cooperativa.

Objetivo estratégico nº 7: mesa de la Vivienda

- Desarrollo y puesta en marcha de "mesa de la vivienda" que de visibilidad a los objetivos logrados y en proceso trabajados desde Emuvijesa. Puesta en marcha del observatorio de la vivienda.
- Fomentar la participación ciudadana en todos los asuntos referidos a vivienda.
- Información directa de los asuntos tratados en materia de vivienda.
- Acercamiento a la ciudadanía a través de reuniones abiertas.
- Escucha y recogida de inquietudes de la ciudadanía en materia de vivienda.

21

Objetivo estratégico nº 8: actualización base de datos del SIM

- Continuar con el estudio de mejora de nuestro sistema de gestión en colaboración con la Delegación de Transformación Digital.
- Lograr una mejor visualización de información histórica del cliente para optimizar el trabajo interno de Emuvijesa que reduzca los tiempos parciales de tareas.
- Actualización continua y más eficiente de la base de datos.

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2025

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	(Debe) Haber	
		2024	2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	nota 19	4.097.576,76	4.104.070,31
a) Ventas		0,00	0,00
b) Prestaciones de servicios		4.097.576,76	4.104.070,31
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		70.000,00	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	nota 5	0,00	0,00
a) Trabajos realizados por la empresa para su activo		0,00	0,00
b) Transferencia de existencias a inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos		0,00	0,00
a) Consumo de mercaderías		0,00	0,00
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	nota 13	0,00	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas		0,00	0,00
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación		2.144.872,94	2.004.979,66
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		0,00	0,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	nota 16	2.144.872,94	2.004.979,66
6. Gastos de personal		-1.496.820,59	-1.683.976,93
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.126.701,99	-1.264.744,43
b) Cargas sociales	nota 13	-370.118,60	-419.232,50
c) Provisiones			
7. Otros gastos de explotación	nota 13	-3.389.471,97	-3.353.795,32
a) Servicios exteriores		-1.188.372,66	-1.370.992,22
b) Tributos		-637.627,31	-687.210,00
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-1.540.000,00	-1.270.041,10
d) Otros gastos de gestión corriente		-23.472,00	-25.552,00
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero			
8. Amortización del inmovilizado	nota 5, 6, 7	-1.951.046,32	-1.951.823,61
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	nota 16	1.612.796,01	2.051.356,21
10. Excesos de provisiones		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		30.000,00	156.015,40
a) Deterioros y pérdidas	nota 6	30.000,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	156.015,40
c) Deterioro y rdos por enajenaciones del inmov de las sociedades holding			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados	nota 13	111.597,84	-8.402,16
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		1.229.504,67	1.318.423,56
14. Ingresos financieros		523.020,34	526.727,04
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas			
a2) En terceros			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		9.612,07	7.553,12
b1) De empresas del grupo y asociadas			
b2) De terceros		9.612,07	7.553,12
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	nota 16	513.408,27	519.173,92
15. Gastos financieros		-1.730.390,37	-1.817.577,62
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			
b) Por deudas con terceros		-1.730.390,37	-1.817.577,62
c) Por actualización de provisiones			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta			
17. Diferencias de cambio		0,00	0,00
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		0,00	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero		0,00	0,00
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores			
c) Resto de ingresos y gastos			
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-1.207.370,03	-1.290.850,58
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		22.134,64	27.572,98
20. Impuestos sobre beneficios	nota 12	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		22.134,64	27.572,98
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	22.134,64	27.572,98

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

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 2025. En principio, no se contemplan ventas de existencias.

Prestaciones de servicio

En esta cifra se recoge el importe previsto de los alquileres que se prevén facturar durante el ejercicio 2025. 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 1.722.857,80 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 2,5%, así como las posibles contrataciones de 4 trabajadores (1 arquitecto técnico, 2 administrativos y un técnico superior), para poder llevar a cabo las funciones recogidas en los objetivos del presupuesto de 2025. Para el mismo caso, se contemplan posibles subidas de categoría. En el año 2025 se incrementa la cotización máxima a la seguridad social y se incrementa el porcentaje de la empresa hasta el 32,22%, según ley.

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 2025. Se prevé una reducción de la dotación por las contrataciones de nuevo personal.

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. Asimismo, se recoge la cancelación de las subvenciones de capital correspondientes a las ventas de las viviendas de Estancia Barrera.

Resultados por enajenaciones de inmovilizado

Resultados obtenidos en la venta de inmovilizado e inversiones inmobiliarias. Se recoge el beneficio previsto por la venta de 7 viviendas en Vistalegre, 10 viviendas en Obispo Cirarda y 14 viviendas en Tío Juane.

Otros resultados

Para el año 2025, 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 2025 correspondiente a los préstamos de la entidad, así como estimación de una posible subidas de tipos.

OTRA INFORMACION

CIFRA DE VENTAS

Se prevé la venta de viviendas destinadas al alquiler, al ejercer los clientes la opción de compra:

-7 viviendas en Vistalegre

-10 viviendas en Obispo Cirarda

-14 viviendas en Tio Juane.

PRODUCCIÓN

No se prevé construir ninguna promoción en 2025.

PUESTOS DE TRABAJO A CREAR

Durante este año 2024 se prevé contratar a 4 trabajadores:

Plantilla 31-12-23... 23

Plantilla 31-12-24... 23

Plantilla 31-12-25... 25

OBSERVACIONES

1-En relación con la partida de subvenciones de explotación, se recoge una transferencia municipal de 1.722.857,80 euros para 2025. 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.

2-Se prevé en 2025 amortizar préstamos de entidades financieras por un importe de 2.866.887,31 euros.