
INFORME DE AUDITORIA,
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 E
INFORME DE GESTIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de cuentas anuales de nuestro informe.

Somos independientes de la sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Los riesgos considerados más significativos de la existencia de incorrecciones materiales, incluidas las debidas a fraude:

Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias**Descripción**

La Sociedad posee a 31 de diciembre de 2024, Inversiones Inmobiliarias, por importe de 112.927 miles de euros, que corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones en curso que se mantienen para la obtención de rentas, plusvalías o ambas, así como Existencias, consecuencia de su actividad de promoción, por importe de 3.316 miles de euros, representando en su conjunto un 73% del total del activo a dicha fecha. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en las notas 6 y 10 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichos activos inmobiliarios puedan estar deteriorados y dota los oportunos deterioros cuando el valor contable de sus activos es mayor que el valor recuperable, siendo el valor recuperable el mayor entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. Para determinar este valor recuperable los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por expertos independientes. El detalle de las metodologías empleadas en las valoraciones se encuentra desglosadas en la nota 6 de la memoria adjunta.

El riesgo en la valoración de estos activos debido al uso de estimaciones con unos grados de incertidumbre significativa, así como la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros: i) La revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias. ii) La revisión del análisis de deterioro realizado por la sociedad y la valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias de las que existen indicios de deterioro. iii) Obtención de los informes de valoración del experto independiente de la dirección contratado por la Sociedad para la valoración de sus activos inmobiliarios 31 de diciembre de 2024, sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos: *Evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. *Discusión de los principales aspectos de la valoración de dichos activos mediante reuniones con la dirección de la Sociedad. * Evaluación de las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto independiente, teniendo en cuenta el contexto económico actual y los comparables existentes. iv) El análisis de altas, bajas y traspasos del ejercicio. v) La evaluación y comprobación de que las cuentas anuales contienen los desgloses y la información requerida por el marco de información financiera que resulta de aplicación.



Reconocimiento de ingresos

Descripción

Las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad son el Importe Neto de la Cifra de Negocios cuyo importe asciende a 7.210 miles de euros y Otros Ingresos de Explotación que ascienden a 6.456 miles de euros. La Cifra de Negocios corresponde principalmente con los ingresos que la Sociedad percibe del arrendamiento de inmuebles y la cifra de Otros Ingresos de Explotación incluye los Ingresos por subvenciones de explotación que la Sociedad recibe de su socio único.

El reconocimiento de ingresos es un área de significatividad y susceptible de incorrección material, particularmente, en el cierre del ejercicio; por lo que el adecuado control de estas transacciones es muy importante para garantizar la integridad de las mismas, así como su imputación en el periodo que corresponda y su correcta clasificación en el epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Debido a estas circunstancias, el reconocimiento de ingresos se ha considerado un aspecto relevante de auditoría.

Nuestra respuesta

Los procedimientos de auditoría aplicados en esta área de riesgo han consistido, entre otros: i) El entendimiento de las políticas y procedimientos en el reconocimiento de ingresos ii) Evaluación del diseño e implementación de los controles asociados al proceso de reconocimiento de ingresos, iii) Realización de procedimientos analíticos sustantivos consistentes en la revisión de la evolución de los ingresos, los costes de ventas y los márgenes y realización de pruebas de detalle sobre una muestra de transacciones de ventas del ejercicio, iv) Realización de procedimientos de corte de operaciones para una muestra de transacciones de ingresos próximas al cierre del ejercicio, v) Análisis de las subvenciones del ejercicio, verificando que se cumplen los criterios establecidos en las mismas para considerarlas como tales, y que su imputación a ingresos es adecuada a la normativa contable que resulta de aplicación, vi) Evaluación de que las cuentas anuales contienen los desgloses y la información requerida por el marco de información financiera que resulta de aplicación.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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





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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

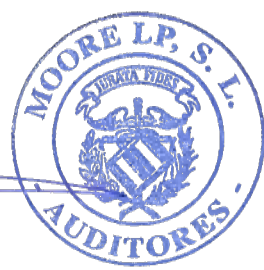
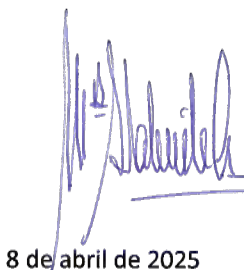
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

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

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

Alejandra Valiente Clavero (ROAC nº:23.523)



8 de abril de 2025

MOORE LP, S.L. (ROAC nº: S0517)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

MOORE LP, S.L.

2025 Núm. 08/25/01511

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN



EJERCICIO 2024

ÍNDICE

Cuentas Anuales del ejercicio 2024.....págs. 1 a 78

Balance de Situación	4 y 5
Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.....	7 y 8
Estado de Flujos de Efectivo.....	9
Memoria Anual.....	10 a 78

Informe de Gestión del ejercicio 2024.....págs. 79 a 98

- Hoja de firmas Consejo Administración.....	pág. 99
--	---------



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2024

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

ACTIVO	NOTA MEMORIA	2024	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		125.194.625,31	121.315.859,99
I. Inmovilizado intangible.	7	1.077.869,67	958.278,45
3. Concesiones administrativas		367.970,16	377.917,95
6. Aplicaciones informáticas.		709.899,51	580.360,50
II. Inmovilizado material.	5	2.286.651,24	2.410.085,17
1.-Terrenos y construcciones		2.126.238,43	2.201.399,46
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material		160.412,81	208.685,71
III. Inversiones inmobiliarias.	6	112.926.562,94	116.020.162,61
1. Terrenos.		34.427.570,20	32.474.746,97
2. Construcciones.		77.183.176,43	79.082.446,36
3. Inmovilizado en curso		1.315.816,31	4.462.969,28
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	8.896.309,75	1.919.865,61
2.-Créditos a terceros		103.424,48	133.143,68
5.-Otros activos financieros a L/P		8.792.885,27	1.786.721,93
VI. Activos por impuesto diferido	11.2	7.231,71	5.490,70
VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P	9	0,00	1.977,45
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios		0,00	1.977,45
B) ACTIVO CORRIENTE		32.978.329,26	25.953.119,59
II. Existencias.	10	3.316.218,04	4.100.124,30
2.-Terrenos y solares		1.238.516,81	1.924.077,91
3.-Obras en curso		6.906,04	123.299,49
4.-Edificios construidos		2.070.795,19	2.052.746,90
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	9	3.436.036,43	1.573.221,40
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		678.514,77	644.430,32
3. Deudores varios.		11.137,16	11.137,16
4. Personal.		1.562,50	3.750,00
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	11.1	394.822,00	238.903,92
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.	11.2	2.350.000,00	675.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	6.014.926,60	34.189,97
3. Intereses a corto plazo de depósitos		14.926,60	34.189,97
5. Otros activos financieros		6.000.000,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	9	20.211.148,19	20.245.583,92
TOTAL ACTIVO (A + B)		158.172.954,57	147.268.979,58

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2024 y 2023.

Expresado en euros

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 y 2023

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA MEMORIA	2024	2023
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)		131.454.164,23	126.676.669,01
A-1) Fondos propios.	9-5	60.817.794,10	59.237.364,65
I. Capital.			
1. Capital escriturado	9-5	1.803.030,00	1.803.030,00
III. Reservas.	9-5	43.976.906,78	40.595.830,52
1. Legal		361.649,21	361.649,21
2. Otras reservas.		43.615.251,26	40.234.175,00
3. Diferencia ajuste capital a euros		6,31	6,31
VI. Aportaciones socio	9-5	13.457.427,87	13.457.427,87
VII. Resultado del ejercicio	3 y 9-5	1.580.429,45	3.381.076,26
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	70.636.370,13	67.439.304,36
1. Subvenciones de capital		57.817.237,20	55.987.755,43
2. Cesiones de solares.		12.819.132,93	11.451.548,93
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.172.715,39	7.231.193,19
II. Deudas a largo plazo	9	5.967.891,02	7.034.378,56
2. Deudas con entidades de crédito.		4.971.553,76	6.199.152,20
5. Otros pasivos financieros		996.337,26	835.226,36
IV. Pasivos por impuesto diferido.	11.2	204.824,37	196.814,63
C) PASIVO CORRIENTE		20.546.074,95	13.361.117,38
II. Provisiones a c/p	13	11.000,00	244.500,00
1.- Provisiones para otras operaciones comerciales		0,00	244.500,00
2.- Provisiones a c/p para retribuciones personal		11.000,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	9	17.674.782,51	9.601.887,48
2. Deudas con entidades de crédito.		1.272.983,52	1.555.206,29
5. Otros pasivos financieros.		16.401.798,99	8.046.681,19
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	742.198,02	697.329,85
3. Acreedores varios.		260.109,12	305.865,49
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		181,16	23,42
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11.2	232.025,74	349.793,94
7. Anticipos de clientes.		249.882,00	41.647,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	2.118.094,42	2.817.400,05
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		158.172.954,57	147.268.979,58

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2024 y 2023.

Expresado en euros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 diciembre 2024 y 2023			
	Nota de Memoria	Importes en Euros	
		2024	2023
<u>A) OPERACIONES CONTINUADAS</u>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	7.209.518,67	6.652.676,31
a) Ventas.	19	129.681,87	530.235,45
b) Arrendamientos.	8 y 19	6.559.246,84	6.154.421,91
c) Prestaciones de servicios.	8,17,19	1.835.166,53	1.568.778,45
d) Reducción alquileres de viviendas		-1.314.576,57	-1.600.759,50
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10, 12	0,00	-421.953,59
4. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	6 y 12	64.544,04	653.316,13
5. Aprovisionamientos.	12.1	18.048,29	-68.734,93
b) Consumo de terrenos y solares.		0,00	-68.734,93
d) Deterioro valor existencias	10	18.048,29	0,00
6. Otros ingresos de explotación.	12	6.456.951,61	6.571.537,74
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17	1.045.029,52	1.142.797,88
b) Subvenciones a la explotación	15	5.411.922,09	5.428.739,86
7. Gastos de personal.	18	-5.123.228,75	-5.093.387,77
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-3.799.074,91	-3.790.971,76
b) Cargas sociales.	12.1	-1.313.153,84	-1.302.416,01
c) Provisiones.		-11.000,00	0,00
8. Otros gastos de explotación.		-3.889.550,48	-3.821.259,57
a) Servicios exteriores.		-3.615.752,29	-3.597.011,43
b) Tributos y ajustes por iva.	11.3	-50.565,68	-40.786,25
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	9.1.4	-223.232,51	-183.461,89
9. Amortización del inmovilizado.	5,6 y 7	-3.492.011,37	-2.970.365,26
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	12 y 15	3.741.915,73	1.845.728,09
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.		-3.849.858,72	-3.878,29
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	6	-696.404,81	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.	6 y 12.1	-3.153.453,91	-3.878,29
12. Otros resultados.	12.1	-75.720,72	-167.722,42
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.060.608,30	3.175.956,44
13. Ingresos financieros.		854.096,06	496.592,90
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	9.2	739.780,73	421.781,25
c) Imputación de subvenciones carácter financiero.	15	114.315,33	74.811,65
14. Gastos financieros.		-336.015,92	-291.243,75
a) Por deudas con entidades crédito	9.2	-336.015,92	-291.243,75
A.2) RESULTADO FINANCIERO		518.080,14	205.349,15
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		1.578.688,44	3.381.305,59
15. Impuestos sobre beneficios	11	1.741,01	-229,33
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+17)		1.580.429,45	3.381.076,26

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2024 y 2023

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO el 31 de diciembre 2024 y 2023 (expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas en memoria	año 2024	año 2023
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.580.429,45	3.381.076,26
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	15	6.946.991,24	4.950.018,32
V. Efecto impositivo	11	-17.367,49	-12.375,05
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		6.929.623,75	4.937.643,27
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	15	-3.741.915,73	-1.845.728,09
IX. Efecto impositivo.	11	9.357,75	4.614,32
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-3.732.557,98	-1.841.113,77
D) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		4.777.495,22	6.477.605,76

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31-12-2024 y 2023 para el ejercicio anual terminado

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 diciembre 2024 (expresado en euros)

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado y exigido					
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022	1.803.030,00	36.735.278,38	13.457.427,87	4.189.742,21	64.342.774,86	120.528.253,32
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	3.381.076,26	3.096.529,50	6.477.605,76
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	3.860.552,14	0,00	-4.189.742,21	0,00	-329.190,07
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	1.803.030,00	40.595.830,52	13.457.427,87	3.381.076,26	67.439.304,36	126.676.669,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	1.580.429,45	3.197.065,77	4.777.495,22
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	3.381.076,26	0,00	-3.381.076,26	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	1.803.030,00	43.976.906,78	13.457.427,87	1.580.429,45	70.636.370,13	131.454.164,23

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 2024 y 2023 (expresado en euros)			
	NOTAS	2024	2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	1.578.688,44	3.381.305,59
2. Ajuste del resultado.	12	3.074.825,93	1.269.137,37
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	3.492.011,37	2.970.365,26
b) Correcciones valorativas por deterioro (+)	5,6,7	678.356,52	183.461,89
c) Variación de provisiones (+/-)		11.000,00	162.509,17
d) Imputación de subvenciones (-)	15	-3.741.915,73	-1.845.728,09
e) Resultados de bajas y enajenac. del inmovilizado (+/-)	6	3.153.453,91	3.878,29
g) Ingresos financieros (-)	12	-854.096,06	-496.592,90
h) Gastos financieros (+)	12	336.015,92	291.243,75
3. Cambios en el capital corriente.		-2.637.112,86	-2.983.567,66
a) Existencias (+/-)	10	116.393,45	389.088,95
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-1.862.815,03	-705.896,46
c) Otros activos corrientes (+/-).		0,00	-34.189,97
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	-199.631,83	86.287,18
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	9	-699.305,63	-2.731.543,41
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9, 16	8.246,18	12.686,05
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		445.758,56	228.266,67
a) Pagos de intereses (-)	9 y 12	-353.114,60	-284.330,28
c) Cobros de intereses (+)	9 y 12	854.096,06	496.592,90
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)	11	78.772,52	64.956,87
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-133.995,42	-48.952,82
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		2.462.160,07	1.895.141,97
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-13.613.539,16	-3.318.661,07
b) Inmovilizado intangible	7	-201.261,76	-170.370,29
c) Inmovilizado material	5	-18.386,03	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	6	-359.236,40	-3.148.290,78
e) Otros activos financieros	9	-13.034.654,97	
7. Cobros por desinversiones (+)		476.216,62	12.981,39
c) Inmovilizado material	5	0,00	5808,00
d) Inversiones inmobiliarias	6	397.949,88	0,00
e) Otros activos financieros	9	78.266,74	7.173,39
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-13.137.322,54	-3.305.679,68
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.751.963,75	1.698.113,53
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	15	3.751.963,75	1.698.113,53
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		6.888.762,99	-4.189.589,10
a) Emisión	9	13.651.408,15	2.867.136,37
2) Deudas con entidades de crédito (+)	9 y 17		117.657,92
4) Otras (+)		13.651.408,15	2.749.478,45
b) Devolución y amortización de	9	-6.762.645,16	-7.056.725,47
2) Deudas con entidades de crédito (-)		-1.509.821,21	-1.533.594,53
4) Otras (-)		-5.252.823,95	-552.3130,94
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10)		10.640.726,74	-2.491.475,57
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	20.245.583,92	24.147.597,20
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	20.211.148,19	20.245.583,92

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 31-12-2024 y 2023 para el ejercicio anual terminado

Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

➤ Índice

- 1.- Actividad de la empresa.
- 2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3.- Aplicación de resultados.
- 4.- Normas de Registro y Valoración.
- 5.- Inmovilizado material
- 6.- Inversiones inmobiliarias.
- 7.- Inmovilizado intangible.
- 8.- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.
- 9.- Instrumentos financieros y Fondos propios.
- 10.- Existencias.
- 11.- Situación Fiscal.
- 12.- Ingresos y gastos.
- 13.- Provisiones y contingencias.
- 14.- Información sobre medioambiente.
- 15.- Subvenciones recibidas.
- 16.- Hechos posteriores al cierre.
- 17.- Operaciones con partes vinculadas y regla del 50% (SEC2010).
- 18.- Otra información.
- 19.- Información segmentada.
- 20.- Derechos de emisión de gases efecto invernadero.

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Constitución

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

Información general

Domicilio social y fiscal. Campo de actuación:

Calle San Pablo, 61, Zaragoza.

Su campo de actuación queda limitado al Municipio de Zaragoza.

Actividad y objeto social:

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

Los fines de la Sociedad son los siguientes:

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

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

Otros aspectos de información general:

La empresa adopta la forma de Sociedad Unipersonal de responsabilidad limitada como entidad mercantil local, tiene personalidad jurídica y patrimonial para la realización y cumplimiento de sus fines. La Sociedad que está constituida por tiempo indefinido, se regirá por sus Estatutos, el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital y la Legislación Local.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1- Imagen Fiel.

Las cuentas anuales, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre y el RD 1/2021 de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros con dos decimales.

No ha habido razones excepcionales para la no aplicación de disposiciones legales y tampoco se incluyen informaciones complementarias, ya que se considera no son necesarias para mostrar la imagen fiel.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de su Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 fueron aprobadas por su Socio Único en Junta General Ordinaria Universal celebrada el 25 de abril de 2024.

2.2- Principios contables no obligatorios aplicados.

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

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

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

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

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

En la fecha de formulación de la presente memoria, no existen dudas ni incertidumbres importantes o significativas en relación con el funcionamiento normal de la empresa. De hecho las cuentas anuales presentadas se elaboran bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.4- Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2023.

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2024, la sociedad ha realizado cambios en criterios contables que han dado lugar a la reclasificación de las siguientes partidas del balance y cuentas de pérdidas y ganancias en las cuentas anuales del ejercicio 2023:

- (i) Reclasificación en el Activo, un importe de 5.928.918,27 euros de Existencias a Inversiones Inmobiliarias, correspondiente a los edificios de 54 viviendas con garaje y trastero en Torrero, cuyo destino la sociedad considera que es el arrendamiento.
- (ii) Reclasificación de las ayudas de alquiler concedidas, en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias un importe de 1.600.759,50 euros, del epígrafe Otros Gastos de Explotación a la partida de "d) Reducción de alquiler a inquilinos de viviendas (importe negativo) de la Cifra de Negocios.
- (iii) Reclasificación de las transferencias corrientes del Ayuntamiento del epígrafe Ingresos de Gestión Corriente a Subvenciones de Explotación, dentro del epígrafe Otros Ingresos de Explotación por importe de 4.232.247,86 euros.

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado en el 31 de diciembre de 2023.

2.5- Agrupación de partidas.

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

2.6- Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.7- Corrección de errores.

En el presente ejercicio no ha habido que realizar ajustes por corrección de errores. En el ejercicio 2023 se efectuó el siguiente ajuste por corrección de errores que se contabilizaron contra reservas voluntarias y se describe la naturaleza del mismo:

- Ajuste correspondiente a gastos financieros con una entidad financiera por importe de 329.190€ correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022. Importe que fue conocido por la sociedad en el ejercicio 2023, tras informarle el banco a la sociedad que le había estado bonificando intereses en años anteriores siendo que no le correspondía aplicar, tal bonificación.”

2.8- Cambios en criterios contables.

En la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2024 por cambios en criterios contables se han reclasificado varias partidas del balance y cuentas de pérdidas y ganancias en las cuentas anuales del ejercicio 2023. Así, los saldos del balance al 31 de diciembre de 2023 y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 adjuntos, difieren de los de las cuentas anuales del ejercicio 2023 en los siguientes aspectos:

I. Los edificios de 54 viviendas con garaje y trastero en Torrero, destinados al arrendamiento con opción de compra, por importe de 5.928.918,27 euros, se han reclasificado dentro del Activo, de existencias a inversiones inmobiliarias, atendiendo al destino de las mismas dado que la sociedad estima que su destino es el arrendamiento y no su venta.

II. Las ayudas al alquiler de viviendas concedidas, por importe de 1.600.759,50 euros, pasan de computarse como “Otros Gastos de explotación” a netear los ingresos por arrendamientos, de la cifra de negocios en 2023 por considerar que al corresponder con un descuento o bonificación del alquiler su inclusión en Importe Neto de la Cifra de Negocios refleja mejor la imagen fiel.

III. Las transferencias corrientes del Ayuntamiento, por importe de 4.232.247,86 euros pasan de computarse como ingresos de gestión corriente a subvenciones de explotación en 2023, todo ello dentro del epígrafe de Otros Ingresos de Explotación, dado que forman parte de las transferencias corrientes que recibe la sociedad por parte de su socio único referente al plan de acceso a la vivienda para jóvenes y programas sociales.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios la aprobación de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la aplicación del resultado final del ejercicio.

Según se desprende de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2024 el resultado del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2024
BASE DE REPARTO:	
Saldo de Pérdidas y Ganancias	1.580.429,45 €
Total Base de reparto	1.580.429,45 €
APLICACIÓN A:	
Reservas Voluntarias	1.580.429,45 €
Total Aplicación	1.580.429,45 €

Desglose de Resultados:	Ejercicio 2024
Resultado de Explotación	1.060.608,30 €
Resultado Financiero	518.080,14 €
Impuesto de Sociedades	1.741,01 €
Beneficio final neto	1.580.429,45 €

Los Administradores proponen que el resultado positivo del ejercicio 2024 se destine a Reservas Voluntarias en el ejercicio 2024.

El 26 de abril de 2024 la Junta General de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2023, consistente en destinar el beneficio, que ascendió a 3.381.076,26 euros, a reservas voluntarias.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generen flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su renovación se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Se considerarán en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de los elementos en la parte en que éstos hayan sido financiados gratuitamente.

♦ 4.4- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

Sociedad como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

En los contratos de alquiler con opción de compra, la Sociedad ha considerado como una posibilidad remota el ejercicio de la opción de compra, no transfiriendo por tanto los riesgos y beneficios.

En estos contratos, la Sociedad toma en consideración como indicadores de la transferencia de los riesgos y beneficios del bien arrendado, principalmente, los siguientes aspectos:

El plazo del arrendamiento coincide o cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.

El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento mientras sus circunstancias socioeconómicas no se vean modificadas, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

♦ 4.5- Permutas.

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

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

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

♦ 4.6- Instrumentos financieros: Activos y pasivos financieros.

La empresa reconoce un instrumento financiero cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Se valoran dependiendo de la categoría en que se clasifiquen, según las características de los instrumentos, el objetivo de su adquisición o emisión, siguiendo las instrucciones de la norma de registro y valoración 9ª del PGC-2021 de 12 de enero de 2021 (RD 1/2021).

a) Activos financieros:

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

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior: los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, efectivo y otros activos financieros se valoran por su coste amortizado.

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

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

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

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

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

b) Pasivos financieros:

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

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

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

Inversiones financieras a largo plazo:

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

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

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

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente

del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes:

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

Pasivos financieros:

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas:

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

Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el período del arrendamiento o durante el período en el que se preste el servicio.

Tanto en las fianzas a corto plazo como a largo plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo para la Sociedad.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.
- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

♦ 4.7- Coberturas contables.

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

♦ 4.8- Existencias.

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

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

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

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

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso y las viviendas, locales y garajes a rehabilitar que no poseen una calificación para su uso en alquiler.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o de construcción, estando formado por los gastos directos contratados con terceros para la ejecución de los proyectos y los intereses devengados por los préstamos concedidos para financiar la construcción hasta el momento de la recepción provisional de la obra.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa cuando se espera que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando proceda realizar la corrección valorativa se toma como medida el precio de reposición.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento, se ha reducido a su posible valor de realización, registrándose la corrección efectuada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

En el caso de que se cambie el régimen de uso de venta a arrendamiento de las viviendas, locales y otros inmuebles y una vez formalizado el contrato de arrendamiento, dichos inmuebles son clasificados como inversiones inmobiliarias.

♦ 4.9- Impuesto sobre Beneficios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad está sujeta al artículo 34 de la Ley del Impuesto de Sociedades por la cual disfruta de una bonificación en cuota del 99% por la prestación de servicios públicos locales.

♦ 4.10- Ingresos y gastos.

Los ingresos provienen principalmente del alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance.

Los ingresos relativos a las ventas de viviendas, locales y garajes se reconocen íntegramente en el momento de la firma de los contratos o escrituras de venta. Los gastos se reconocen en el momento de su devengo.

Los ingresos por arrendamientos se reconocen con la emisión del recibo correspondiente.

Las actuaciones de rehabilitación privada financiadas con fondos del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y otras instituciones públicas o privadas se abonan al epígrafe de deudas asociadas a organismos por convenios a la recepción de los fondos y se carga a dicha cuenta por la aplicación de los fondos a la rehabilitación privada sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio debido a que la Sociedad se considera como mero gestor de dichos fondos.

a) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

♦ 4.11- Provisiones y contingencias.

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

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

♦ 4.12- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

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

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

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

♦ 4.14- Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

La sociedad registra las subvenciones, donaciones y legados según los siguientes criterios y siguiendo la norma 18.^a Subvenciones, donaciones y legados recibidos del Plan General de Contabilidad (PGC) de 2007, establece una diferencia en el tratamiento contable de las otorgadas por los socios o propietarios de aquellas recibidas de terceros.

En concreto, las subvenciones, donaciones y legados entregados por los socios o propietarios de la empresa no tienen la calificación de ingresos, sino de fondos propios.

Sin embargo, el PGC-2007 establece una excepción en relación con las subvenciones recibidas por Empresas Públicas (Sociedad Municipal) ya que al poder ser éstas empresas beneficiarias de subvenciones en los mismos términos que lo pudiera ser cualquier empresa perteneciente al sector privado, el objetivo de imagen fiel que persigue la elaboración de las cuentas anuales de las Sociedades, exige hacer una excepción con las subvenciones otorgadas a empresas públicas por sus socios para financiar la realización de actividades de interés público o general, y por lo tanto queda sujeta la percepción de la subvenciones, donaciones y legados por Empresas Públicas al tratamiento contable general regulado en el apartado 1 de la norma 18.

Las subvenciones otorgadas por terceros, siempre que de acuerdo con los nuevos criterios que se establecen sean no reintegrables, se califican como ingresos contabilizados, con carácter general, directamente en el estado de ingresos y gastos reconocidos, para posteriormente proceder a su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias atendiendo a su finalidad; en particular, cuando financien gastos, de forma correlacionada a su devengo.

Hasta el momento en que no se cumplan las condiciones para considerarlas no reintegrables, dichas subvenciones permanecen en el pasivo del Balance.

Las subvenciones se valoran por el importe concedido si son monetarias y si son en especie por el valor razonable del bien recibido, referenciados ambos valores al momento de su reconocimiento.

- Las subvenciones de capital, que financian activos del balance, se registran dentro del patrimonio neto una vez descontado el efecto impositivo y se imputan a resultados en función de los motivos para los que fueron concedidas.

- Si son *no reintegrables* se contabilizan como ingresos directamente imputables al patrimonio neto y se reconocerán a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado. Si son de explotación (concedidas para asegurar una rentabilidad mínima o compensar un déficit de explotación del ejercicio en curso) se imputarán como ingresos de explotación de dicho ejercicio; si financian gastos específicos, se imputan a resultados en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que estén financiando; si financian la adquisición de un bien inmovilizado, se imputan a resultados en proporción a la amortización de dicho bien y si éste no se amortiza,

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

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

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

Subvenciones concedidas:

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

♦ 4.15- Operaciones entre partes vinculadas.

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

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

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

Los movimientos de las partidas de activo inmovilizado en 2024 y 2023 han sido los siguientes:

Año 2024

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58	0,00	0,00	312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90	0,00	0,00	3.758.053,90
Inst. técnicas y maquinaria	54.429,93	0,00	-7.495,96	46.933,97
Mobil.,utillaje y otro inmovil.	867.234,45	0,00	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	215.384,23	18.386,03	0,00	233.770,26
TOTAL Costes	5.207.743,09	18.386,03	-7.495,96	5.218.633,16
Amortización acumulada				
Construcc. Uso Propio	-1.869.295,02	-75.161,03	0,00	-1.944.456,05
Inst. técnicas y maquinaria	-54.429,91	0,00	7.495,96	-46.933,95
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00	0,00	-1.277,40
Otras instalaciones	-430.664,19	-37.868,11	0,00	-468.532,30
Mobiliario	-277.855,25	0,00	0,00	-277.855,25
Equipos informáticos	-153.815,28	-28.235,14	0,00	-182.050,42
Otro inmovil. Material	-10.320,87	-555,68	0,00	-10.876,55
TOTAL Amortizado	-2.797.657,92	-141.819,96	7.495,96	-2.931.981,92
Total Valor Neto Contable Inmovilizado Material	2.410.085,17	-123.433,93	0,00	2.286.651,24

Año 2023

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

<i>CONCEPTO</i>	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SALDO FINAL</i>
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58	0,00	0,00	312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90	0,00	0,00	3.758.053,90
Inst. técnicas y maquinaria	84.853,51	0,00	-30.423,58	54.429,93
Mobil.,utillaje y otro inmovil.	867.234,45	0,00	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	219.457,70	0,00	-4.073,47	215.384,23
<i>TOTAL Costes</i>	5.242.240,14	0,00	-34.497,05	5.207.743,09
<i>Amortización acumulada</i>				
Construcc. Uso Propio	-1.794.133,99	-75.161,03	0,00	-1.869.295,02
Inst. técnicas y maquinaria	-75.478,31	-696,89	21.745,29	-54.429,91
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00	0,00	-1.277,40
Otras instalaciones	-390.832,22	-39.831,97	0,00	-430.664,19
Mobiliario	-277.855,25	0,00	0,00	-277.855,25
Equipos informáticos	-132.896,12	-24.992,63	4.073,47	-153.815,28
Otro inmovil. Material	-9.765,19	-555,68	0,00	-10.320,87
<i>TOTAL Amortizado</i>	-2.682.238,48	-141.238,20	25.818,76	-2.797.657,92
Total Valor Neto Contable Inmovilizado Material	2.560.001,66	-141.238,20	-8.678,29	2.410.085,17

Información complementaria sobre el inmovilizado material

- No se ha realizado ningún tipo de revalorización del inmovilizado en el presente ejercicio ni en ejercicios precedentes.
- Los coeficientes de amortización utilizados en los distintos grupos de elementos son los siguientes:

Inmuebles de uso propio	2 %
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 %
Mobiliario y otras instalaciones	10 %
Otro inmovilizado	10 %
Equipos informáticos	15 %
Elementos de transporte	10 %

- La totalidad del inmovilizado material de la Sociedad se encuentra en territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual ni en el anterior.
- Inmovilizado amortizado totalmente: 31 de diciembre de 2024 por 624.815,90 euros (572.578,59 euros a 31-12-2023), de estos importes no corresponde nada a construcciones ni en 2024 ni en 2023.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los distintos elementos de inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es suficiente.

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2024:

CONCEPTO	efecto impositivo cta. 479			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA		PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	219.452,23	-923,73	289.978,28
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	51.000,00	-1.402,50	457.597,50
Subvención DGA Sede S.M.ZV. S.P.61	268.278,33	171.698,86	-316,55	96.262,92
	1.288.632,57	442.151,09	-2.642,78	843.838,70

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2023:

CONCEPTO	efecto impositivo cta. 479			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA		PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	209.245,15	-949,25	300.159,84
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	40.800,00	-1.428,00	467.772,00
Subvención DGA Sede S.M.ZV. S.P.61	268.278,33	166.333,27	-329,96	101.615,10
	1.288.632,57	416.378,42	-2.707,22	869.546,93

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

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

-Ingresos generados por las inversiones inmobiliarias: son los ingresos por arrendamientos (ver nota 8 de la memoria) que han ascendido en el ejercicio 2024 a 8.144.785,34 euros (a 7.520.256,73 euros en el ejercicio 2023).

-Gastos para su explotación en 2024 y en 2023:

	Año 2024	Año 2023
Gastos mantenimiento y conservación	1.883.479,85	2.022.805,15
Gastos personal afecto gestión viv.alquiler	1.076.123,88	1.049.876,96
Gastos comunidad viviendas alquiladas	575.729,70	503.260,71
Ayudas alquiler concedidas a inquilinos	1.314.576,57	1.600.759,50
Gastos financieros ptmos. VPA	336.015,92	291.243,75
Primas seguro incendios	127.994,65	120.825,76
Subsidiación préstamos MOPTA	-114.315,33	-74.811,65
Total	5.199.605,24	5.513.961,18

Cuadro de movimientos de 2024:

	Solares Inmuebles en arrendto.	Deterioro Solares arrendto.	Construcciones en arrendto.	Construcc. en curso	Deterioro Construcc. arrendto.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendto.	Total
SALDO INICIAL	35.393.352,46	-2.564.355,49	126.564.596,02	4.462.969,28	-1.725.974,33	-46.110.425,33	116.020.162,61
Altas	2.909.595,89		277.421,86	355.925,04		-3.268.520,87	274.421,92
Imputación costes indirectos				64.544,04			64.544,04
Salidas	-1.779.851,18		-549.697,55	-1.166.534,79		74.361,60	-3.421.721,92
Traspaso de existencias	697.981,03	-12.419,93					685.561,10
Traspaso entre inmovilizados		-853.649,96	2.401.087,26	-2.401.087,26	853.649,96		0,00
Dotación deterioro		-27.459,74			-1.392.335,73		-1.419.795,47
Bajas deterioro		664.377,12			59.013,54		723.390,66
SALDO FINAL	37.221.078,20	-2.793.508,00	128.693.407,59	1.315.816,31	-2.205.646,56	-49.304.584,60	112.926.562,94

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 4.909.041,83 euros al 31 de diciembre de 2024.

Las altas corresponden principalmente a las cesiones gratuitas del Ayuntamiento de Zaragoza de solares y edificios de viviendas para alquiler en el entorno Pignatelli..

Los traspasos son de inmovilizado en curso a terminado de una obra de rehabilitación energética en calle Emmeline de Pankhurst y de una obra en calle San Blas que se traspasan del epígrafe existencias a Inversiones inmobiliarias para alquiler.

Las salidas son originadas por 3 tipos de operaciones inmobiliarias:

1.- Por la venta de 3 viviendas en Torrero de alquiler con opción de compra, se da de baja la parte del solar por 46.750,65 euros y la construcción por 295.878,96 euros. El resultado positivo generado que asciende a 129.681,87 euros, se registra como cifra de negocios ya que son operaciones inmobiliarias que se consideran dentro de la actividad habitual de esta Sociedad.

2.- Otras salidas de inversiones inmobiliarias se han originado al considerar en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de los elementos en la parte en que éstos hayan sido financiados gratuitamente, tal y como estipula la norma de Registro y Valoración 18ª del PGC. En concreto, la corrección de 4 solares asciende a 1.733.100,53 euros y por 3 construcciones 253.818,59 euros.

3.- Salidas de construcciones en curso por 1.166.534,79 euros debido a la baja del saldo contable acumulado por proyectos de obras en solares que han sido cedidos el derecho de superficie en varios lotes adjudicados a promotores externos, para construir viviendas de alquiler asequible.

Cuadro de movimientos de 2023:

MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS							
	Solares inmuebles en arrendto.	Deterioro Solares arrendto.	Construcciones en arrendto.	Construcc. en curso	Deterioro Construcc. arrendto.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendto.	Total
SALDO INICIAL	32.457.396,09	-2.564.355,49	115.167.239,53	4.425.368,88	-1.725.974,33	-42.061.664,92	105.698.009,76
Altas	1.954.572,78		2.007.950,72	2.962.433,63		-2.819.179,27	4.105.777,86
Imputación costes indirectos				185.857,15			185.857,15
Traspaso de existencias	4.630,92		96.968,65				101.599,57
Traspaso entre inmovilizados			3.110.690,38	-3.110.690,38			0,00
Dotación deterioro							0,00
Bajas deterioro							0,00
SALDO FINAL	34.416.599,79	-2.564.355,49	120.382.849,28	4.462.969,28	-1.725.974,33	-44.880.844,19	110.091.244,34

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 4.757.093,59 euros al 31 de diciembre de 2023.

Las altas corresponden principalmente a las cesiones gratuitas del Ayuntamiento de Zaragoza del edificio de viviendas sito en calle Pierrete Gargallo (36 viviendas) y Solar Arcadas 14.

Los traspasos son de inmovilizado en curso a terminado y de 2 locales que pasan de existencias a Inversiones inmobiliarias para alquiler, en calle San Pablo, 70-72 y en Heroísmo-Añón.

- En el ejercicio 2024 se han activado costes indirectos de obras en curso por importe de 64.544,04 euros (en el ejercicio anterior 185.857,15 euros).
- No existen inversiones fuera del territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual ni en el anterior.
- Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas en 2024 y en 2023 ascienden a 561.075,78 euros.
- Las inversiones inmobiliarias se encuentran cubiertas por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2024 se ha dotado provisión en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual asciende a 1.419.795,47 €, por otro lado, se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 723.390,66 €.

Según establece la Norma 18ª de Registro y Valoración del PGC, se consideran en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de los elementos en la parte en que éstos hayan sido financiados gratuitamente. La corrección por deterioro irreversible asciende a 1.986.919,12 euros que no se contabiliza como deterioro sino como pérdida de valor del inmovilizado.

En el ejercicio 2023 en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual asciende a 0,00 €.

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

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

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

La metodología utilizada se basa, en función del inmueble a valorar, en lo indicado en las International Valuation Standard (IVS), en concreto en la IVS 300 Valuaciones para la Elaboración de Estados Financieros, en el empleo del Método Residual en los casos en los que no hay comparables, el método de comparación cuando se ha comprobado la existencia de un mercado representativo de inmuebles, en la zona o en entornos similares, comparables en dicha fecha y se han dispuesto de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que han permitido identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables; en caso que no hay información de mercado suficiente de inmuebles similares y el valor de mercado por el método de comparación no se puede obtener, el valor de tasación se calcula por el método de Estimación Directa del Coeficiente de Mercado; el teórico valor máximo legal de la promoción existente, desglosando en base a la legislación existente entre el valor del suelo y del vuelo; por último, el valor del edificio de Fray Luis Urbano se ha considerado el método de actualización de rentas, dado que el edificio se destina teóricamente al alquiler de apartamentos tutelados con zonas comunes.

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

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

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

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

- En 2024 ha habido incorporaciones de existencias a inmovilizados de una obra en curso en calle San Blas por estar destinada al alquiler en el futuro, si bien dichas incorporaciones se han incluido ya a inicio del ejercicio consecuencia de la reexpresión de cuentas de 2023 tal y como se explica en la nota 2.4
- En 2023 ha habido incorporaciones de existencias a inmovilizados de dos locales en calle San Pablo, 70-72 y Heroísmo-Añón por estar destinados al alquiler, así como unos edificios en Torrero de 54 viviendas con garaje y trastero en arrendamiento con opción de compra.
- Existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas en este ejercicio 2024 y 2023 por importe de 561.075,78 euros.

Total viviendas en condiciones de alquiler 2024

Relación de inmuebles en alquiler

<i>VIVIENDAS Gestionadas</i>		
Situación de la Propiedad	Nº de viviendas	nº viviendas con hipoteca
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.936	248
Cedida su gestión por el Ayto. Zaragoza	12	0
Cedida su gestión por entidades bancarias	28	0
Cedidas por particulares al programa de "Alquila Zaragoza"	272	0
Cedidas por particulares al programa de "captación vivienda vacía"	323	0
Total VIVIENDAS gestionadas	2.571	248
* Total en Propiedad de SMZV	1.936	
* Total Cedidas la gestión a SMZV	635	

** Datos expresados a 31 de diciembre de 2024.*

Todas estas viviendas están situadas en Zaragoza capital salvo 8 viviendas, sitas 1 en Pedrola, 1 en Gelsa y 6 en barrios rurales (1 en Montañana y 5 en Casetas).

LOCALES Gestionados en alquiler

Situación de la Propiedad	Nº de locales	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	115	19.938
Propiedad de terceros (cedidos)	11	429
Total Locales gestionados	126	20.368

* En locales no se incluyen los 8 locales destinados a sedes u oficinas de uso propio.

TRASTEROS Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de trasteros	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	754	3.393
Propiedad de entidades bancarias	28	140
Propiedad de Cerro Murillo, SA. Y otros	223	892
Total trasteros gestionados	1.005	4.425

Plazas de garaje Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de garajes	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda-coches	768	7.906
Propiedad de Zaragoza Vivienda-motos	103	618
Propiedad de entidades bancarias	36	400
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	228	2.508
Total garajes gestionados	1.135	11.432

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

El valor bruto contable de los bienes hipotecados asciende a 30.722.630,81 euros a 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Dentro de las Inversiones inmobiliarias, en el epígrafe de construcciones se recogen 8.707.212,95 euros con una amortización acumulada de 5.842.972,12 euros, importe que corresponde a edificaciones construidas sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza y sobre los que existe un derecho de superficie a favor de la Sociedad hasta el ejercicio 2058 (Actur Fases I y II). En ese año revertirá al Ayuntamiento de Zaragoza el dominio del suelo de los solares.

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2024 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ^a relativa a 1000 viv. alquiler	46.061.607,76	19.217.102,66	-79.322,06	26.765.183,04
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	2.027.849,10	-4.909,34	1.529.379,13
Subv.Min.Fomento-DGA-Ayto ARRUS Cerezo 45/Armas 49/Zamoray 14	296.000,00	25.939,51	-675,15	269.385,34
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	144.622,30	-745,91	235.216,68
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	80.021,42	-475,51	150.334,24
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	55.100,43	-542,85	174.356,72
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	993.109,00	0,00	0,00
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	192.000,00	0,00	0,00
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	73.414,06	-275,30	109.845,79
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	149.055,65	-522,81	208.601,51
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	116.726,76	-1.424,75	568.476,49
Subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	1.065.608,28	-320,58	0,00
Subv DGA programa 6 Fase II	792.082,50	0,00	-1.980,21	790.102,29
	55.032.624,89	24.140.549,17	-91.194,48	30.800.881,24

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	230.858,82	-2.557,10	811.333,41

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	975.839,16	-671,77	207.295,50

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	5.788.852,67	-11.082,49	3.326.006,52

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.666.442,96	-11.276,30	3.593.855,67

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	34.290.071,85	12.765.175,87	-58.369,58	21.466.526,40

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	109.044.512,90	48.567.718,65	-175.438,99	60.301.355,26

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2023 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ^a relativa a 1000 viv. alquiler	44.886.607,76	18.328.449,90	-78.606,19	26.479.551,67
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.966.552,38	-5.062,58	1.590.522,61
Subv.Min.Fomento-DGA-Ayto ARRUS Cerezo 45/Armas 49/Zamoray 14	296.000,00	5.920,00	-725,20	289.354,80
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	137.010,60	-764,94	242.809,36
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	75.404,80	-487,06	154.939,32
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	49.600,00	-556,60	179.843,40
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	993.109,00	0,00	0,00
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	192.000,00	0,00	0,00
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	66.072,66	-293,66	117.168,85
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	139.097,35	-547,71	218.534,92
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	89.261,64	-1.493,42	595.872,94
Subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	1.062.041,22	-329,50	3.558,14
	53.065.542,39	23.104.519,54	-88.866,85	29.872.156,00

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	162.273,27	-2.728,56	879.747,49

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	966.268,66	-695,69	216.842,07

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	5.480.927,30	-11.852,30	3.633.162,07

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.574.261,46	-11.506,76	3.685.806,71

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	31.310.163,11	10.698.614,10	-56.086,22	20.555.462,79

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	104.097.521,66	44.986.864,34	-172.023,66	58.938.633,67

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Análisis de los movimientos

AÑO 2024:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO. FINAL
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	1.004.472,26	201.261,76	0,00	1.205.734,02
TOTAL Coste	1.754.844,26	201.261,76	0,00	1.956.106,02
_Amortización Acumulada				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-368.016,21	-9.947,79	0,00	-377.964,00
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-424.111,76	-71.722,75	0,00	-495.834,51
TOTAL Amort. Acumul.	-796.565,81	-81.670,54	0,00	-878.236,35
Valor neto Contable	958.278,45	119.591,22	0,00	1.077.869,67
Inmovilizado Intangible				

Las altas del ejercicio 2024 en aplicaciones informáticas por 201.261,76 euros corresponden a la inversión en la nueva plataforma informática de gestión documental que está desarrollando la Universidad de Zaragoza para la Sociedad.

Inmovilizado intangible amortizado totalmente: a 31-12-2024

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1996 a 2011	Aplicaciones informáticas	424.111,75
		428.549,58

AÑO 2023:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO. FINAL</i>
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	834.101,97	170.370,29	0,00	1.004.472,26
<i>TOTAL Coste</i>	1.584.473,97	170.370,29	0,00	1.754.844,26
Amortización Acumulada				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-358.068,42	-9.947,79	0,00	-368.016,21
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-424.111,76	0,00	0,00	-424.111,76
<i>TOTAL Amort. Acumul.</i>	-786.618,02	-9.947,79	0,00	-796.565,81

Valor neto Contable				
Inmovilizado Intangible	797.855,95	160.422,50	0,00	958.278,45

Las altas del ejercicio 2023 en aplicaciones informáticas por 170.370,29 euros corresponden a la inversión en la nueva plataforma informática de gestión documental que está desarrollando la Universidad de Zaragoza para la Sociedad.

Inmovilizado intangible amortizado totalmente: a 31-12-2023

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1996 a 2011	Aplicaciones informáticas	424.111,75
		428.549,58

Información complementaria sobre el inmovilizado intangible:

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2024:

CONCEPTO	efecto impositivo cta. 479			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA		PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	209.961,48	-640,94	203.795,43
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	167.978,33	-512,80	163.045,18
	745.934,16	377.939,81	-1.153,74	366.840,61

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2023:

CONCEPTO	efecto impositivo cta. 479			
	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA		PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	204.436,18	-654,75	209.306,92
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	163.557,85	-523,85	167.454,61
	745.934,16	367.994,03	-1.178,60	376.761,53

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.**8.1.- Arrendamientos operativos: como Arrendador**

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

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

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

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

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

- Importe de ingresos por arrendamientos en el ejercicio:

	Año 2024	Año 2023	% variación
Alquiler de Viviendas	5.846.277,03	5.540.727,16	5,51 %
Reducción de alquileres	-1.314.576,57	-1.600.759,50	-17,88 %
Alquiler de Locales	439.771,06	409.344,29	7,43 %
Alquiler de Garajes	241.560,91	176.817,61	36,62 %
Alquiler de Trasteros	31.637,84	27.532,85	14,91 %
Ingresos por gastos repercutidos a inquilinos	1.585.538,50	1.365.834,82	16,09 %
Total Ingresos Alquiler	6.830.208,77	5.919.497,23	15,38 %

** Importes en euros*

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

Hasta un año: 6.140.102 euros

Entre 1 y 5 años: 24.560.408 euros.

8.2.- Arrendamientos operativos: como Arrendatario.

En su posición de arrendataria, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio consisten en arrendamiento de tres locales sitos en calle Contamina y 8 locales en Calle San Agustín de Zaragoza.

El importe de los gastos reconocidos o alquiler devengado durante los ejercicios 2024 y 2023, recogido en el epígrafe "Otros gastos de explotación", asciende a 42.353,55 euros y a 35.455,31 euros, respectivamente.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS y FONDOS PROPIOS

9.1- ACTIVOS y PASIVOS FINANCIEROS

9.1.1.- Activos Financieros:

El detalle y clasificación de los Activos financieros es el siguiente:

a.2) activos financieros:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos Derivados Otros	
	Ej 2024	Ej 2023
Activos financieros a coste amortizado	8.896.309,75	1.921.843,06
Activos financieros a coste amortizado	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos Derivados Otros	
	Ej 2024	Ej 2023
	26.917.289,22	20.939.091,37
total corto + largo pzo	<u>35.813.598,97</u>	<u>22.860.934,43</u>

Instrumentos financieros por categorías,

CLASES	CATEGORÍAS		
	Activos financieros a coste amortizado		
<i>Activos en balance</i>	saldo a 1-1-24	variación	saldo a 31-12-24
Activos financieros no corrientes			
Otros créditos a L/P	133.143,68	-29.719,20	103.424,48
Fianzas y depósitos constituidas a L/P	701.822,52	6.163,34	707.985,86
Imposiciones a L/P en Bancos	1.084.899,41	7.000.000,00	8.084.899,41
Cientes a L/P ventas y prest. de servicios	1.977,45	-1.977,45	0,00
Total Activos financieros no corrientes	1.921.843,06	6.974.466,69	8.896.309,75
Activos financieros corrientes			
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	659.317,48	31.712,78	691.030,26
Cientes por ventas y prestac.de servicios	644.430,32	33.900,28	678.330,60
Deudores varios	11.137,16	0,00	11.137,16
Personal (anticipos concedidos)	3.750,00	-2.187,50	1.562,50
- Inversiones financieras a corto plazo	34.189,97	5.980.736,63	6.014.926,60
Intereses a c/p de valores y de c/ctes.	34.189,97	-19.263,37	14.926,60
Otros activos financieros (depósitos constit.)	0,00	6.000.000,00	6.000.000,00
- Efectivo y otros activos líquidos equival.	20.245.583,92	-34.435,73	20.211.148,19
Total Activos financieros corrientes	20.939.091,37	5.978.013,68	26.917.105,05
Total Activos Financieros balance	22.860.934,43	12.952.480,37	35.813.414,80

Análisis de movimientos:

Activos financieros no corrientes: en general el saldo de la cuenta ha aumentado respecto al ejercicio anterior y las variaciones se deben principalmente por la constitución de depósitos bancarios a L/P y de fianzas a largo plazo en el Ayuntamiento y en DGA y disminuyen por la reclasificación de saldos de deudores de largo a corto plazo, por la amortización del crédito al Patronato Municipal de Bibliotecas y por la devolución de fianzas a inquilinos y DGA.

Activos financieros corrientes: destacar el ligero aumento de deudores comerciales 4,8%, principalmente por el aumento de deudas con inquilinos y además la constitución de un depósito bancario a C/P de 6M €. Por último, la tesorería o saldos de las cuentas y depósitos a la vista en entidades de crédito a nombre de la Sociedad han pasado de 20,245 millones a fecha 1 de enero hasta 20,211 millones a 31 de diciembre de 2024.

- Información adicional sobre inversiones financieras

No existen inversiones financieras afectas a garantía.

Todas ellas están instrumentadas en euros.
La rentabilidad media de los depósitos bancarios es el 2,5%.

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

- Al cierre de 2024 y 2023, no hay efectos descontados, ni efectos a cobrar.

9.1.2.- Pasivos Financieros:

.El detalle y clasificación de Pasivos Financieros es el siguiente:

a.2) Pasivos financieros:

Clases categorías	Instrumentos financieros a largo plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		
	Ej 2024	Ej 2023	Ej 2024	Ej 2023	
	Pasivos a coste amortizado	4.971.553,76	6.199.152,20	996.337,26	835.226,36
	Instrumentos financieros a corto plazo				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		
	Ej 2024	Ej 2023	Ej 2024	Ej 2023	
	Pasivos a coste amortizado	1.272.983,52	1.555.206,29	19.030.065,69	11.211.617,15
total corto + largo pzo		6.244.537,28	7.754.358,49	20.026.402,95	12.046.843,51
TOTAL pasivos financieros		Ej 2024	Ej 2023		
		26.270.940,23	19.801.202,00		

CLASES	CATEGORÍAS		
	Pasivos a coste amortizado		
<i>Pasivos en balance</i>	saldo a 1-1-24	variación	saldo a 31-12-24
<u>Pasivos no corrientes</u>			
1. Deudas a largo plazo con entidades cto. Deudas con entidades de crédito.	6.199.152,20	-1.227.598,44	4.971.553,76
2. Otros Pasivos no corrientes Otros pasivos financieros (depósitos y fianzas recibidos a l/p).	835.226,36	161.110,90	996.337,26
	835.226,36	161.110,90	996.337,26
Total Pasivos financieros no corrientes	7.034.378,56	-1.066.487,54	5.967.891,02
<u>Pasivos corrientes</u>			
1. Deudas a corto plazo	1.555.206,29	-282.222,77	1.272.983,52
Préstamos a corto plazo con ent. Crédito	1.371.975,20	-276.836,14	1.095.139,06
Intereses a corto plazo ent. Cto.	183.231,09	-5.386,63	177.844,46
2. Otros Pasivos corrientes	8.394.217,10	8.517.754,17	16.911.971,27
Otros pasivos financieros.	8.046.681,19	8.355.117,80	16.401.798,99
Acreedores varios.	305.865,49	-45.756,37	260.109,12
Personal (remunerac. pendientes de pago)	23,42	157,74	181,16
Anticipos de clientes.	41.647,00	208.235,00	249.882,00
3. Periodificaciones a c/p	2.817.400,05	-699.305,63	2.118.094,42
Total Pasivos financieros corrientes	12.766.823,44	7.536.225,77	20.303.049,21
Total Pasivos Financieros en balance	19.801.202,00	6.469.738,23	26.270.940,23

Las deudas a Largo plazo con entidades de crédito disminuyen en 1.227.598,44 euros por la reclasificación de los préstamos de largo a corto plazo. Otros Pasivos Financieros, dentro del Pasivo Corriente, aumentan 8,355M € son partidas recibidas para el pago de ayudas a la rehabilitación en 2024 y otras ayudas a las personas solicitantes que cumplen los requisitos establecidos y fondos Next Generation para obras de alquiler de viviendas.

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

Los anticipos de clientes se refieren a las cantidades aportadas por el futuro comprador de un local.

Cuadro de 2024:*Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	1.371.975,20	0,00	1.063.003,41	-1.339.839,55	1.095.139,06
Inter. c/p deudas Ent. Cto.	183.231,09	13.249,43	164.595,03	-183.231,09	177.844,46
Total.....	1.555.206,29	13.249,43	1.227.598,44	-1.523.070,64	1.272.983,52
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Ayto. de Zaragoza (otras ayudas)	160.400,00	0,00	0,00	-100.800,00	59.600,00
Ayudas a la Rehabilitación	7.834.219,65	15.001.408,15	0,00	-6.502.023,95	16.333.603,85
Partidas ptes. aplicación	52.061,54	2.782,85	0,00	-46.249,25	8.595,14
Total.....	8.046.681,19	15.004.191,00	0,00	-6.649.073,20	16.401.798,99
Total Deudas a c/p	9.601.887,48	15.017.440,43	1.227.598,44	-8.172.143,84	17.674.782,51

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

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS	305.865,49	4.368.085,99	0,00	-4.413.842,36	260.109,12
PERSONAL	23,42	2.972.248,99	0,00	-2.972.091,25	181,16
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS	41.647,00	208.235,00	0,00	0,00	249.882,00
Totales C.V.-)	347.535,91	7.548.569,98	0,00	-7.385.933,61	510.172,28

* Las deudas con Administraciones Públicas se detallan en la nota de la memoria nº 11.2

C.VI.) Periodificaciones a corto plazo

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
Total	2.817.400,05	1.639.209,77	0,00	-2.338.515,40	2.118.094,42
Totales C.VI.-)	2.817.400,05	1.639.209,77	0,00	-2.338.515,40	2.118.094,42

Cuadro de 2024:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Total	6.199.152,20	0,00	-1.227.598,44	0,00	4.971.553,76
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	723.173,64	88.607,58	0,00	-46.477,32	765.303,90
Depósitos recibidos por garantías	112.052,72	142.304,81	0,00	-23.324,17	231.033,36
Total	835.226,36	230.912,39	0,00	-69.801,49	996.337,26
TOTAL DEUDAS B.II	7.034.378,56	230.912,39	-1.227.598,44	-69.801,49	5.967.891,02

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

Cuadro de 2023:*Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	1.425.825,79	0,00	1.374.421,26	-1.428.271,85	1.371.975,20
Inter. c/p deudas Ent. Cto.	11.722,58	265.528,61	0,00	-94.020,10	183.231,09
Total.....	1.437.548,37	265.528,61	1.374.421,26	-1.522.291,95	1.555.206,29
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Ayto. de Zaragoza (otras ayudas)	112.400,00	188.000,00	0,00	-140.000,00	160.400,00
Ayudas a la Rehabilitación	12.226.099,00	0,00	0,00	-4.391.879,35	7.834.219,65
Partidas ptes. aplicación	9.952,46	65.514,47	0,00	-23.405,39	52.061,54
Total.....	12.348.451,46	253.514,47	0,00	-4.555.284,74	8.046.681,19
Total Deudas a c/p	13.785.999,83	519.043,08	1.374.421,26	-6.077.576,69	9.601.887,48

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

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS	326.099,17	6.438.965,28	0,00	-6.459.198,96	305.865,49
PERSONAL	1.306,24	2.929.089,16	0,00	-2.930.371,98	23,42
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS	7.246.034,53	53.306,88	0,00	-7.257.694,41	41.647,00
Totales C.V.-)	7.573.439,94	9.421.361,32	0,00	-16.647.265,35	347.535,91

* Las deudas con Administraciones Públicas se detallan en la nota de la memoria nº 11.2

C.VI.) Periodificaciones a corto plazo

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
Total	2.799.029,36	1.579.835,75	0,00	-1.561.465,06	2.817.400,05
Totales C.VI.-)	2.799.029,36	1.579.835,75	0,00	-1.561.465,06	2.817.400,05

Cuadro de 2023:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Total	7.409.888,40	164.595,03	-1.375.331,23	0,00	6.199.152,20
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	673.096,90	74.451,33	0,00	-24.374,59	723.173,64
Depósitos por Zaragoza Alquiler	89.740,57	32.123,80	0,00	-9.811,65	112.052,72
Total	762.837,47	106.575,13	0,00	-34.186,24	835.226,36
TOTAL DEUDAS B.II	8.172.725,87	271.170,16	-1.375.331,23	-34.186,24	7.034.378,56

La deuda a largo plazo por devolución de la subsidiación de intereses del MOPTA del préstamo de Caixabank de Torrero en el año 2025 asciende a 164.595,03 euros.

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

Clasificación por vencimientos.

Año 2024:

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2026	2027	2028	2029	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	103.424,48	16.277,72	0,00	0,00	0,00	87.146,76
Imposiciones a L/P	8.084.899,41	8.084.719,08	0,00	0,00	0,00	180,33
Depósitos y fianzas const. a L/P	707.985,86	0,00	35.399,29	42.479,15	49.559,01	580.548,41
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	8.896.309,75	8.100.996,80	35.399,29	42.479,15	49.559,01	667.875,50

Año 2023:

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2025	2026	2027	2028	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	133.143,68	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	29.549,81
Imposiciones a L/P	1.084.899,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1.084.899,41
Depósitos y fianzas const. a L/P	701.822,52	0,00	35.091,13	42.109,35	49.127,58	575.494,47
Deudores a L/P	1.977,45	1.977,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	1.921.843,06	27.875,92	60.989,59	68.007,82	75.026,04	1.689.943,68

Año 2024:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2026	2027	2028	2029	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	4.971.553,76	184.048,77	294.266,87	304.804,26	315.731,91	3.872.701,95
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	996.337,26	49.816,86	99.633,73	149.450,59	597.802,36	99.633,73
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	5.967.891,02	233.865,63	393.900,60	454.254,85	913.534,27	3.972.335,68

Año 2023:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2025	2026	2027	2028	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	6.199.152,20	1.205.808,64	164.436,77	172.296,33	180.557,21	4.476.053,25
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	835.226,36	41.761,32	83.522,64	125.283,95	501.135,82	83.522,64
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	7.034.378,56	1.247.569,96	247.959,41	297.580,28	681.693,03	4.559.575,89

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

* Todas las deudas están instrumentadas en moneda euro.

* La periodificación de gastos financieros devengados y no pagados a cierre del ejercicio asciende a 177.844,46 € En 2023 a 183.231,07 euros.

* La Sociedad no ha emitido Obligaciones y Bonos.

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

Conceptos	Año 2023	Año 2024
Provisiones insolvencias arrendatarios (cta 694)	718.924,13	854.902,82
Exceso deterioro insolvencias tráfico (cta. 794)	-667.980,91	-718.924,13
Exceso provisión terminación obras (cta. 795)	0,00	0,00
Créditos comerciales incobrables (cta. 650)	132.518,67	87.253,82
TOTAL	183.461,89	223.232,51

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

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

<i>Ingresos financieros</i>	<i>Año 2024</i>	<i>Año 2023</i>
Intereses cuentas ctes. y renta fija	739.780,73	421.781,25
Imputación subvenciones financieras	114.315,33	61.315,13
Incorporación al activo de gastos financ.	0,00	13.496,52
Total	854.096,06	496.592,90

Las subvenciones financieras corresponden a subsidiación de intereses de diversos préstamos hipotecarios con bancos del MOPTA, y por otro lado, los intereses capitalizados en 2023 por 13.496,52 €, son de la obra nueva en curso para alquiler de calle Fray Luis Urbano, 92 (80 viviendas).

<i>Gastos financieros</i>	<i>Año 2024</i>	<i>Año 2023</i>
Inter. ptmos. Entidades crédito totales	-336.015,92	-291.243,75
Total	-336.015,92	-291.243,75

9.3.- Otro tipo de información.

El tipo de interés medio correspondiente a préstamos hipotecarios con entidades de crédito en el ejercicio 2024 han sido: 4,59 % (4,90 % en el ejercicio anterior).

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

Concepto	2024	2023
Capital vivo a L/Plazo Entidades Bancarias	4.971.553,76	6.199.152,20
Capital vivo a C/Plazo Entidades Bancarias	1.272.983,52	1.555.206,29
- Capital a amortizar a c/p	1.095.139,06	1.371.975,20
- Intereses a c/p devengados	177.847,46	183.231,09
Total capitales vivos	6.244.537,28	7.754.358,49

Al cierre del ejercicio no hay líneas de descuento ni pólizas de crédito.

FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Concepto	Año 2024	Año 2023
Fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles (1)	765.303,90	723.173,64
Fianzas depositadas en D.G.A. por arrendamiento de inmuebles (2)	653.343,51	619.338,24

(1), son Pasivos no Corrientes, otros pasivos financieros en deudas a largo plazo. (B.II.5)

(2), son Activos no Corrientes, otros activos financieros a largo plazo. (A.V.5)

9.4.- Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

INFORMACIÓN CUALITATIVA, las actividades de la sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de tipo de cambio y riesgo de tipo de interés.

Riesgo de mercado:

Se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de instrumentos financieros debidos a cambios en los precios de mercado.

Riesgo de crédito:

Se produce por las pérdidas que se generarían a causa de un incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la sociedad.

Riesgo de liquidez:

Se produce por la posibilidad de que la sociedad no pueda disponer de fondos líquidos o acceder a ellos en la cuantía suficiente y al coste adecuado para hacer frente a sus obligaciones de pago.

Riesgo de tipo de interés:

Surge principalmente por la variación de los flujos de efectivo derivados de los recursos ajenos tanto a largo como a corto plazo, como consecuencia de las fluctuaciones de los tipos de interés.

INFORMACIÓN CUANTITATIVA:

Riesgo de tipos de interés: no se han utilizado instrumentos de cobertura.

9.5- Fondos propios (Instrumentos de patrimonio propio).

Análisis del movimiento de los Fondos Propios.

Cuadro de movimientos del ejercicio 2024

	Capital Social	Reserva legal	Reservas voluntarias	Aportación socio	Resultado ejercicio	total Fondos Propios
Saldo a 1-1-2024	1.803.030,00	361.649,21	40.234.181,31	13.457.427,87	3.381.076,26	59.237.364,65
Resultado ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	1.580.429,45	1.580.429,45
Aumentos/disminución	0,00	0,00	0,00	0,00	1.580.429,45	0,00
Distribución resultado	0,00	0,00	3.381.076,26	0,00	-3.381.076,26	0,00
Saldo a 31-12-2024	1.803.030,00	361.649,21	43.615.257,57	13.457.427,87	1.580.429,45	60.817.794,10

Aumentan los fondos propios por la distribución a reservas voluntarias del resultado del ejercicio anterior.

Cuadro de movimientos del ejercicio 2023

	Capital Social	Reserva legal	Reservas voluntarias	Aportación socio	Resultado ejercicio	total Fondos Propios
Saldo a 1-1-2023	1.803.030,00	361.649,21	36.373.629,17	13.457.427,87	4.189.742,21	56.185.478,46
Resultado ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	3.381.076,26	3.381.076,26
Aumentos/disminución	0,00	0,00	-329.190,07	0,00	3.381.076,26	-329.190,07
Distribución resultado	0,00	0,00	4.189.742,21	0,00	-4.189.742,21	0,00
Saldo a 31-12-2023	1.803.030,00	361.649,21	40.234.181,31	13.457.427,87	3.381.076,26	59.237.364,65

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

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

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

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

- Las reservas voluntarias al cierre de 2024 aumentan en 3.381.076,26 euros por la aplicación del resultado de 2023.

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

10.- EXISTENCIAS.

- No se ha producido ninguna adquisición por cobro de créditos.
- En 2024 y 2023 no se han realizado capitalizaciones de intereses.

Repercusión de Costes Indirectos en Obras

Año 2007	1.081.913,10	Año 2012	10.121,49	Año 2017	0,00
Año 2008	766.480,83	Año 2013	2.739,00	Año 2018	2.207,68
Año 2009	510.322,64	Año 2014	653,45	Año 2019	10,69
Año 2010	454.546,00	Año 2015	1.116,70	Año 2020	0,00
Año 2011	222.840,10	Año 2016	139,95	Año 2021-23	0,00

- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2024:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	15.458.347,91	11.441.729,47	-12.121,93	4.004.496,51

- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2023:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	16.735.227,64	11.930.898,24	-14.729,61	4.789.599,80

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

- Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2024 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	1.936.497,84	0,00	0,00	0,00	-697.981,03	1.238.516,81
Deterioro solares	-12.419,93	0,00	0,00	0,00	12.419,93	0,00
Saldo neto total	1.924.077,91	0,00	0,00	0,00	-710.400,96	1.238.516,81

Los traspasos de existencias a inmovilizado corresponden a una obra de viviendas en calle San Blas que se destinan al alquiler.

EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
TOTALES	123.299,49	0,00	0,00	0,00	-116.393,45	6.906,04

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
LOCALES	641.302,15	0,00	0,00	19.386,00	0,00	660.688,15
Deterioro locales	-183.251,16			19.386,00	0,00	-163.865,16
GARAJES	1.411.444,75	-1.337,71	0,00	0,00	0,00	1.410.107,04
Deterioro garajes y trast	-318.314,05	-1.337,71	0,00		0,00	-319.651,76
TOTALES	2.052.746,90	-1.337,71	0,00	19.386,00	0,00	2.070.795,19

	Iniciales	Aumentos	Traspasos	Disminución	Deterioro neto	TOTAL
Total existencias	4.100.124,30	0,00	-801.954,55	0,00	18.048,29	3.316.218,04

- Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2023 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	9.870.372,56	0,00	0,00	6.952.491,13	4.630,92	2.913.250,51
Deterioro solares	-12.419,93	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.419,93
Saldo neto total	9.857.952,63	0,00	0,00	6.952.491,13	4.630,92	2.900.830,58

Las bajas corresponden a la liquidación de la urbanización del Área F57-8 de Valdefierro por 6,888M de euros y el resto por la venta de 4 viviendas y 1 garaje del conjunto inmobiliario de Torrero AC-34 de 96 viviendas, garajes, trasteros y locales en arrendamiento con opción de compra.

Los traspasos de existencias a inmovilizado corresponden a 2 locales en San Pablo, 70-72 y calle Heroísmo-Añón que se destinan al alquiler.

EXISTENCIAS OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
TOTALES	123.799,49	0,00	0,00	0,00	0,00	123.799,49

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
56 VIVIENDAS TORRERO AC34	5.277.150,54	0,00	0,00	324.984,94	0,00	4.952.165,60
LOCALES	738.270,80	0,00	0,00	0,00	96.968,65	641.302,15
Deterioro locales	-183.251,16				0,00	-183.251,16
GARAJES	1.411.444,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.411.444,75
Deterioro garajes y trast	-318.314,05		0,00		0,00	-318.314,05
TOTALES	7.426.866,09	0,00	0,00	324.984,94	96.968,65	7.004.912,50

Los bajas corresponden a las ventas de 4 viviendas y 1 garaje del conjunto inmobiliario de Torrero AC-34 de 96 viviendas, garajes, trasteros y locales en arrendamiento con opción de compra.

Los traspasos de existencias a inmovilizado corresponden a 2 locales en San Pablo, 70-72 y calle Heroísmo-Añón que se destinan al alquiler.

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es el siguiente en el ejercicio 2023:

	Iniciales	Aumentos	Traspasos	Disminución	Deterioro neto	TOTAL
Total existencias	17.408.118,21	0,00	4.630,92	7.277.476,07	0,00	10.029.042,57

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

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2024 se han realizado las evaluaciones de deterioro de valor de los activos o grupos de activos al nivel adecuado y se han registrado, en su caso, las pérdidas por deterioro de valor correspondientes. Se ha registrado una dotación por 1.337,71 euros a 31/12/24 según deterioro calculado con las tasaciones de expertos independientes en garajes y traseros de Valdespartera y una reversión de deterioro por 19.386 euros en un local de Valdespartera.

En el ejercicio 2023 se han realizado las evaluaciones de deterioro de valor de los activos o grupos de activos al nivel adecuado y se han registrado, en su caso, las pérdidas por deterioro de valor correspondientes. De los elementos de existencias que tenían un deterioro a inicio de año, se ha mantenido a 31/12/23 el deterioro calculado con las tasaciones de expertos independientes del año anterior por considerar que no se han modificado los valores de mercado de dichos inmuebles.

El deterioro se calcula en función del valor recuperable, entendiendo este como el valor de mercado que ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos independientes no vinculados a la Sociedad. Ver nota 6 de inversiones inmobiliarias los distintos métodos empleados para la obtención del valor razonable.

11.- SITUACIÓN FISCAL

11.1- Impuesto de Beneficios

El Impuesto de Sociedades grava la renta obtenida por la empresa durante el ejercicio y se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

Año 2024:

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

	Cuenta pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			1.580.429,45			3.197.065,77
Impuesto de sociedades	1.808,48	3.549,49	-1.741,01	9.357,75	17.367,49	-8.009,73
Diferencias Permanentes	21.452,81	0,00	21.452,81			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	1.419.795,47	0,00	1.419.795,47	6.946.991,24	0,00	6.946.991,24
-con origen ejercicios anteriores	0,00	723.390,66	-723.390,66	0,00	3.741.915,73	-3.741.915,73
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal)			2.296.546,06			

Tipo gravamen	25 %	
Cuota Íntegra	574.136,51	
Bonificación 99%	568.395,15	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	5.741,37	
Deducción por donaciones	-5.741,37	Ley 49/2002 art. 20
Retenciones	229.924,99	
	229.924,99	

- **Diferencias Permanentes (+/-):** El impuesto corriente anticipado asciende este año a -1.741,01 euros que se ajusta como diferencia permanente negativa disminuyendo la base imponible. Diferencias positivas derivadas de gastos contables que no tienen la misma consideración según la legislación fiscal que son ingreso y/o gasto fiscal pero no contable, así como gastos no deducibles fiscalmente: 21.452,81 euros. Estas diferencias positivas corresponden a donaciones o liberalidades a entidades de mecenazgo 20.700 euros, a recargos por fuera de plazo 752,81.

- Dentro de los "**ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto**", observamos un aumento neto de 3.197.065,77 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2024 en 6.946.991,24 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 3.741.915,73 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 17.367,49 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 9.357,75 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2024.

Año 2023:

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

	Cuenta pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			3.381.076,26			3.096.529,50
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Impuesto de sociedades	229,33	0,00	229,33	4.614,32	12.375,05	-7.760,72
Diferencias Permanentes	22.427,20	0,00	22.427,20			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	0,00	0,00	0,00	4.950.018,32	0,00	4.950.018,32
-con origen ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	1.845.728,09	-1.845.728,09
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal)			3.403.732,79			

Tipo gravamen	25 %	
Cuota Íntegra	850.933,20	
Bonificación 99%	842.423,87	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	8.509,33	
Deducción por donaciones	-8.280,00	Ley 49/2002 art. 20
Retenciones	160.360,73	
	160.131,40	

- **Diferencias Permanentes (+/-).** El impuesto corriente asciende este año a 229,33 euros que se ajusta como diferencia permanente positiva aumentando la base imponible. Diferencias positivas derivadas de gastos contables que no tienen la misma consideración según la legislación fiscal que son ingreso y/o gasto fiscal pero no contable, así como gastos no deducibles fiscalmente: 22.427,20 euros. Estas diferencias positivas corresponden a donaciones o liberalidades a entidades de mecenazgo 20.700 euros, a recargos por fuera de plazo 1.727,20.

- Dentro de los "**ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto**", observamos un aumento neto de 3.096.529,50 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2023 en 4.950.018,32 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 1.845.728,09 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 12.375,05 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 4.614,32 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2023.

INCENTIVOS FISCALES en el IMPUESTO DE SOCIEDADES

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

a).- DEDUCCIONES

Deducción por donaciones (Arts. 16 a 24 Ley 49/2002 de 23 de diciembre)

En 2024 y 2023 las cantidades aportadas a entidades sin ánimo de lucro de las relacionadas en el art. 16 de la Ley 49/2002 ascienden a 20.700 euros, siendo la deducción aplicable del 35% con el límite máximo de la cuota íntegra ajustada por las bonificaciones aplicables y/o el 10% de la base imponible del IS; el exceso no aplicado se deducirá en los 10 años inmediatos y sucesivos. En nuestro caso, la donación al ser plurianual por haberse realizado por la misma cuantía y a la misma entidad, los dos ejercicios inmediatos anteriores, el porcentaje de deducción aplicable asciende al 40%.

Deducción por donativos 40% s/ art. 20 Ley 49/2002	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio	Pendiente de aplicar
Año 2023	8.280,00	8.280,00	0,00
Año 2024	8.280,00	5.741,37	2.538,63

b).- BONIFICACIONES

Bonificación del 99% s/ art. 34.2 Ley 27/2014	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2023	842.423,87	842.423,87
Año 2024	568.395,15	568.395,15

No queda bonificación pendiente de aplicar para años siguientes.

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

Dicha bonificación requiere de la concurrencia de dos requisitos:

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

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

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

- El tipo impositivo que se aplica en 2024 es del 25% (Art.29 Ley 27/2014). La Sociedad tiene derecho a la aplicación de los incentivos de empresas de reducida dimensión, al ser la cifra de negocios inferior a 10 millones de euros en años anteriores históricamente. Además, es deducible la totalidad de los gastos financieros al ser el gasto financiero neto inferior al millón de euros.

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

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

PASIVOS FISCALES	2024	2023
Pasivos por impuesto diferido	209.794,63	196.814,63
PASIVOS NO CORRIENTES	209.794,63	196.814,63
H.P. acreedora por IRPF/retenciones	115.854,58	115.092,40
H.P. acreedora por IVA	12.710,71	121.202,20
Organismos Seguridad Social acreedora	103.460,45	113.499,34
PASIVOS CORRIENTES	232.025,74	349.793,94

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

ACTIVOS FISCALES	2024	2023
Activo por diferencias Temporarias Deducibles	7.231,71	5.490,70
ACTIVOS NO CORRIENTES	7.231,71	5.490,70
H.P. deudora por Impuesto Sociedades	394.822,00	238.903,92
Subvenciones y ayudas pendientes cobro	2.350.000,00	675.000,00
ACTIVOS CORRIENTES	2.744.822,00	913.903,92

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

** El Impto. sociedades deudor de 2023 es devuelto por la AEAT en enero 2025 por 164.897 euros.*

** El Impto. sociedades deudor de 2022 es devuelto por la AEAT en febrero 2024 por 78.772,52 euros.*

- El "Pasivo por impuesto diferido" (cta. 4790) pertenece al Pasivo no corriente: registra las diferencias temporarias impositivas correspondientes al efecto impositivo que se origina al percibir subvenciones de capital. Las subvenciones se registran en el patrimonio neto del balance, netas del efecto impositivo (carga impositiva futura de las subvenciones).

- El impuesto activo por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles (cta. 4740), registra el efecto impositivo de la diferencia temporaria positiva generada por la no deducibilidad del deterioro de las inversiones inmobiliarias, según establece, desde el 1-1-2015, el art.13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades.

Estos efectos impositivos se calculan aplicando a cada valor o subvención percibida el tipo de gravamen del impuesto de sociedades (25% tipo vigente) descontada la bonificación del art. 34.2 LRHL del 99% y se contabiliza en el pasivo no corriente. Después, en futuros ejercicios conforme se va imputando a resultados de explotación el saldo de la subvención, va cancelándose o revirtiendo la diferencia temporaria imponible calculada inicialmente.

11.3- Impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad está incluida en el régimen de deducción de sectores diferenciados porque cumple los requisitos señalados en los artículos 9.1ª y el 101.1ª de la ley 37/1992 del IVA, por un lado, realiza dos actividades económicas principales clasificadas según el Real Decreto 475/2007 que aprueba la C.N.A.E.-2009 (entra en vigor el 1 de enero de 2009) en dos grupos distintos, que son la 41.10: Promoción inmobiliaria por cuenta propia y 68.20: Alquiler de inmuebles por cuenta propia y por otro lado las prorratas de cada actividad difieren en más de 50 puntos porcentuales.

Para cada sector diferenciado aplicamos la regla de prorrata especial de manera independiente, y para las adquisiciones de bienes de utilización mixta (comunes a los dos sectores) la prorrata general.

El porcentaje de prorrata definitivo para el ejercicio 2024 y provisional para el 2025 es el 22% (fue 22% el año anterior).

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

Ajustes positivos en IVA circulante:	0,00 €
Ajustes positivos en IVA inversiones:	27,92 €

Respecto al IVA es de aplicación, desde el 1 de enero de 2015, que entró en vigor la Ley 28/2014 (BOE 28/11/2014), que modifica la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido en lo relativo al art. 7.8, que expresamente declara como no sujetas al impuesto las prestaciones de servicios realizadas a favor del Ayuntamiento de Zaragoza o de sus órganos íntegramente dependientes.

11.4- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

A 31 de diciembre de 2024 la entidad tiene, en general, abiertos a inspección o verificación por la autoridades fiscales correspondientes, los últimos cuatro ejercicios en relación con los principales impuestos que son de aplicación, salvo para el impuesto de sociedades que son los 5 últimos años. (Los ejercicios legalmente no prescritos).

En relación con los ejercicios abiertos a inspección, del criterio que pudiera adoptar la Hacienda Pública, en su interpretación de la legislación fiscal vigente, podrían derivarse pasivos contingentes, no susceptibles de cuantificación objetiva y no registrados en el balance de situación adjunto. La Dirección de "Zaragoza Vivienda" considera que el efecto que podría tener esta diferencia de criterios no sería significativo en relación con los estados financieros del ejercicio.

12.- GASTOS e INGRESOS.

12.1- Gastos

- Desglose de la partida 5.b): Consumo de terrenos y solares:

5.b) Consumo de terreno y solares	Año 2023	Año 2024
Transferencias de existencias a inmovilizado de solares	4.630,92	0,00
Variación existencias terrenos y solares	64.104,01	0,00
Deterioro de valor existencias	0,00	-18.048,29
TOTAL	68.734,93	-18.048,29

En 2024 revierte el deterioro de un local en Valdespartera.

La variación en el ejercicio 2023 corresponde a la baja de parte de solar por la venta de 1 plaza de garaje en Torrero, y 4 viviendas con garaje y trastero vinculados vendidas en Torrero AC-34. El total coste de ventas en 2023 asciende a 64.104,01 € y después un traspaso de 2 locales de existencias a inmovilizado por 4.630,92 euros por cambio de destino de los locales al alquiler.

- Desglose partidas 7.b): Cargas sociales:

7.b) Cargas sociales	Año 2023	Año 2024
Seguridad social a cargo de la empresa (*)	1.266.159,03	1.278.429,26
Cursos y seminarios	16.108,59	12.604,95
Ayudas sanitarias según Convenio Laboral	20.148,39	22.119,63
TOTAL	1.302.416,01	1.313.153,84

(*). En este concepto se incluyen las nóminas derivadas de bajas laborales por ILT, ya que la prestación económica por la Incapacidad Temporal corresponde al Instituto Nacional de la Seguridad Social.

La Sociedad realiza el pago directamente al trabajador en situación de ILT y luego es la Seguridad Social quien paga a la Sociedad. De este modo el trabajador recibe el ingreso por el subsidio con normalidad incluyendo las retenciones por IRPF y por la Seguridad Social

Por tanto, la prestación es asumida por el INSS pero el pago lo realiza la Sociedad al trabajador para luego descontarlo de los importes por las cuotas a ingresar a la Seguridad Social.

- Desglose partidas 1.d): Cifra de negocios; Ayudas económicas concedidas:

1.d) Reducción de alquiler a inquilinos de viviendas	Importe (euros)
Año 2023	1.600.759,50
Año 2024	1.314.576,57

Estos menores ingresos corresponden a las ayudas al alquiler que implican una reducción en los recibos de alquiler de algunos inquilinos de viviendas, en función de sus circunstancias personales. Técnicamente, a los efectos fiscales y contables, se consideran como una subvención vinculada al precio, por lo se registran como menor cifra de negocio del ejercicio y forman parte de la base imponible de los alquileres de viviendas exentos de iva.

- Desglose partidas 11.b): Resultados por enajenaciones de inmovilizado:

11.b)- Resultados por enajenaciones y otras	Año 2023	Año 2024
Inversiones Inmobiliarias	0,00	-1.166.534,79
Deterioro irreversible de inmuebles subvencionados	0,00	-1.986.919,12
Inmovilizado Material	-3.878,29	0
TOTAL	-3.878,29	-3.153.453,91

En 2024 se ceden los derechos de superficie de varios lotes de solares para realizar obras de viviendas de alquiler asequible, dando lugar a la cancelación de las inversiones en curso en concepto de proyectos principalmente, por importe de 1.166.534,79 euros.

Por otra parte, hay una pérdida por deterioro irreversible de inversiones inmobiliarias financiadas mediante subvención pública o adquiridas mediante cesión gratuita, según test de deterioro realizado por expertos independientes, de 1.986.919,12 euros originada en base al punto 1 de la Norma de valoración 18ª de registro y valoración del PGC que estipula lo siguiente:

“Se consideran en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de los elementos en la parte que estos hayan sido financiados gratuitamente.”

En 2023 se venden y dan de baja 11 máquinas fotocopadoras obsoletas que producen una pérdida en el inmovilizado material de 3.878,29 euros.

- Desglose de la partida 12.- Otros resultados:

12.- Otros resultados	Año 2023	Año 2024
Otros extraordinarios, regularización de saldos, recargos	-266.420,21	-98.858,46
Ingresos extraordinarios	98.697,79	23.137,74
TOTAL	-167.722,42	-75.720,72

Los ingresos en 2024 corresponden a la devolución por la AEAT de una antigua sanción por IVA que fue recurrida por un pleito de la urbanización sector 56-3 y que resulta favorable a la Sociedad y además a la retrocesión de una serie de impuestos de la plusvalía municipal, recurridos.

Los ingresos en 2023 corresponden a la devolución por la AEAT de una antigua sanción por IVA que fue recurrida por un pleito de la urbanización sector 56-3 y que resulta favorable a la Sociedad.

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

12.2- Ingresos

- Importe de la cifra de negocios (desglose en apartado 19 Información segmentada).
- Saldos del contrato.
Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2024 y anterior son los siguientes:

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Saldos de apertura de las cuentas a cobrar	699.996,07	644.430,32
Saldos de cierre de las cuentas a cobrar	644.430,32	678.330,60
Desglose de:		
- Activos de los contratos	644.430,32	678.330,60
- Pasivos de los contratos		

- Desglose de la partida 2 de Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación, expresado en euros:

Concepto	Año 2023	Año 2024
Traspasos de existencias a inmovilizado	-96.968,65	0,00
Variación de existencias de productos terminados (coste de venta Ptos.Term)	-324.984,94	0,00
Variación Existencias Ptos. Terminados	-421.953,59	0,00

Este importe 421.953,59 euros, corresponde en 2023 a: -324.984,94 € por el coste de venta de 1 plaza de garaje y el resto por 4 viviendas con garaje y trastero vinculados, en Torrero AC-34. El traspaso es por dos locales que se destinan al alquiler y se traspasan de existencias a inmovilizado.

- Desglose de la partida 4 de Ingresos, Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado:

Concepto	Año 2023	Año 2024
Activación de costes indirectos	185.857,15	64.544,04

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

- Otros ingresos de explotación, desglose expresado en euros:

6.- Otros ingresos de explotación	Año 2023	Año 2024
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (*)	1.142.797,88	1.045.029,52
Subvenciones a la explotación (nota 15.2)	5.428.739,86	5.411.922,09
TOTAL Otros Ingresos	6.571.537,74	6.456.951,61

(*) Los ingresos accesorios se refieren principalmente a partidas recibidas del Ayuntamiento para financiar encargos diversos, servicios facturados a contratistas, a adjudicatarios, a comunidades, a inquilinos, indemnizaciones de seguros, del juzgado, fianzas y/o avales no devueltas, etc..

- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero a resultados:

10.- Imputación de Subvenciones a resultados	Importe (euros)
Año 2023	1.845.728,09
Año 2024	3.741.915,73

Corresponden estas cifras a la imputación a resultados del ejercicio, de las subvenciones de capital del patrimonio neto a distribuir en varios ejercicios, en función del procedimiento establecido en la legislación contable y mercantil aplicables.

13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

13.1 Detalle de provisiones reconocidas en Balance:

Año 2024

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 31-12-23	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-24
Pasivos financieros no corrientes				
I. Provisiones a l/plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Otras Provisiones para responsabilidades	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Pasivos financieros no corrientes	0,00		0,00	0,00
Pasivos financieros corrientes				
II. Provisiones a c/p	244.500,00	11.000,00	-244.500,00	11.000,00
1.- Provisiones por operaciones comerciales	244.500,00	0,00	-244.500,00	0,00
2.- Provis.a c/p para retribuciones personal	0,00	11.000,00	0,00	11.000,00
Total Pasivos financieros corrientes	244.500,00	11.000,00	-244.500,00	11.000,00
Total provisiones en Pasivos del Balance	244.500,00	11.000,00	-244.500,00	11.000,00

Se cancelan todas las provisiones al quedar resueltos los pleitos pendientes, quedando el saldo a cero euros, y se dotan 11.000 euros de provisión a c/p para indemnización a personal.

Año 2023

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 31-12-22	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-23
Pasivos financieros no corrientes				
I. Provisiones a l/plazo	81.990,83	0,00	-81.990,83	0,00
4. Otras Provisiones para responsabilidades	81.990,83	0,00	-81.990,83	0,00
Total Pasivos financieros no corrientes	81.990,83		-81.990,83	0,00
Pasivos financieros corrientes				
II. Provisiones a c/p	0,00	244.500,00	0,00	244.500,00
1.- Provisiones por operaciones comerciales	0,00	244.500,00	0,00	244.500,00
Total Pasivos financieros corrientes	0,00	244.500,00	0,00	244.500,00
Total provisiones en Pasivos del Balance	81.990,83	244.500,00	0,00	244.500,00

En total se acumulan provisiones en el pasivo no corriente del balance por 244.500,00 euros, por la aplicación de la existente a 1 de enero y la dotación de una nueva durante el ejercicio de 244.500 euros que corresponde a la estimación de indemnizaciones exigibles a corto plazo por diversos pleitos abiertos con varios acreedores.

13.2 Otra información:

Al cierre del presente ejercicio y el anterior no hay avales bancarios.

14.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.

La Sociedad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material, destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Así mismo, la Sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, en el año 2024.

Zaragoza Vivienda elaboró el Plan Estratégico 2017-2020 en el cual se integró el Plan de Acción Medioambiental, que si bien, su vigencia ha expirado, los objetivos y políticas que en él se reflejan, siguen completamente vigentes, al igual que sus cinco líneas de actuación: sede social, patrimonio edificado, proyectos de nuevas construcciones y rehabilitaciones, obras en construcción y educación y difusión ambiental.

Dicha iniciativa tiene varios ejes principales:

- Redacción de proyectos de rehabilitación de patrimonio edificado con criterios de alta eficiencia, teniendo en cuenta el coste y la amortización de las medidas implementadas, así como la normativa vigente respecto a la obligatoriedad de edificios de consumo energético casi nulo (NZEB).

- Presentación de estos proyectos a la iniciativa NEXT GENERATION, en sus distintos programas específicos: P1; P3; P6; y próximamente P8, impulsados por la UE y gestionados por la administración del Estado.
- Mejora en la optimización de recursos energéticos, en las viviendas del patrimonio de la Sociedad, que ayuden a mitigar el fenómeno de pobreza energética.
- Control de consumos en todos los edificios gestionados por Zaragoza Vivienda, cambiando contadores y obteniendo datos que tras la correcta interpretación de los mismos, proponen usos de la energía más racionales desde el punto de vista económico y medioambiental.

En este momento se está trabajando en la consecución de esos objetivos, dado que la Sociedad está inmersa en distintos programas de ayudas a la rehabilitación y obra nueva.

En el caso de los proyectos de nueva planta, diversas parcelas seleccionadas en tres lotes fueron adjudicadas en régimen de derechos de superficie y se están ejecutando por inversores privados con las ayudas de la línea 6 del programa Next Generation, destinadas al alquiler asequible.

Para los proyectos de rehabilitación, estos se adecúan al CTE eligiendo las soluciones con materiales más sostenibles, que entren dentro de unos costes adecuados a la intervención. Esto ha permitido a Zaragoza Vivienda acceder a diversas subvenciones del programa PREE para 5 de nuestros edificios, 3 de ellos en ARRU del Casco histórico y dos más en Actur, obteniendo financiación parcial para todos ellos al cumplir con las condiciones de eficiencia exigidas.

Además, se han comenzado las obras correspondientes a 39 viviendas de nueva planta en el Casco Histórico y Arrabal, con esos mismos criterios, de sostenibilidad de los materiales empleados y eficiencia en los consumos energéticos, preferentemente procedentes de energía renovable producida en los propios edificios.

Así pues, Zaragoza Vivienda, siguiendo la normativa en vigor, y alineada con los 17 ODS exigidos por la Agenda 2030, y tomando conciencia de las nuevas necesidades sociales, arquitectónicas y energéticas que demandan los ciudadanos, cumple con la Directiva 2010/31/UE, que exige que desde el 31 de diciembre de 2018, todos los edificios promovidos por administraciones públicas, deberán ser Edificios de Energía Casi Nula (EECN).

También se está trabajando en un programa de subvenciones a la rehabilitación privada, destinado a mejorar la eficiencia energética de las comunidades de vecinos de Zaragoza, que cumplan con unos estándares mínimos de eficiencia como resultado de buenas prácticas en rehabilitación. Dicho programa ha sido complementado y aumentado por la línea 1 de los fondos "Next Generation", que permitirá acceder a la posibilidad de renovar el parque inmobiliario de la ciudad con mejores herramientas, de forma más eficiente y con más recursos.

15.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.

15.1- Subvenciones de capital

Son aportaciones de fondos o de bienes realizados por las Administraciones Estatal, Autonómica o Local y destinadas a financiar o construir tanto activos fijos de la sociedad como bienes incluidos en existencias cuyo destino final será su venta. Su repercusión a resultados se realiza en proporción a la depreciación sufrida por los bienes a los que van destinados. En el caso de bienes no depreciables, como puedan ser los solares, su repercusión a resultados se realiza en el momento de su venta o baja en inventario. En el caso de subvenciones que financian a existencias, se imputan a resultados al vender éstas. Por su origen podemos distinguir las siguientes subvenciones de capital recibidas:

Cuadros de movimientos de 2024:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VIARIOS	129.281.997,11	63.437.954,01	-189.839,87	65.654.203,23
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	377.939,81	-1.153,74	366.840,61

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

	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.898.758,75	5.705.848,55	-9.962,72	3.182.947,49

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
	2.440.063,38	1.003.811,82	-3.872,75	1.432.378,80

- Total de saldos subvenciones de capital en 2024

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
141.366.753,40	70.525.554,19	-204.829,07	70.636.370,13

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2024:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
15.458.347,91	11.441.729,47	-12.121,93	4.004.496,51

Cuadros de movimientos de 2023:*SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA*

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VARIOS	123.127.084,45	59.887.225,43	-183.329,42	63.056.529,59
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	367.994,03	-1.178,60	376.761,53

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

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.106.676,25	5.608.319,93	-8.226,33	2.490.129,99

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
	2.440.063,38	920.098,09	-4.082,04	1.515.883,25

- Total de saldos subvenciones de capital en 2023

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
134.419.758,24	66.783.637,48	-196.816,39	67.439.304,36

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2023:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
16.735.227,64	11.930.898,24	-14.729,61	4.789.599,80

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

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

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2024

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO.FINAL
Subvenciones oficiales de Capital	55.987.755,14	3.957.164,79	2.127.682,73	57.817.237,20
Cesión gratuita de solares	11.451.548,92	2.972.458,97	1.604.874,96	12.819.132,93
TOTAL	67.439.304,06	6.929.623,76	3.732.557,69	70.636.370,13

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2023

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO.FINAL
Subvenciones oficiales de Capital	52.856.162,15	4.879.674,56	1.748.081,57	55.987.755,14
Cesión gratuita de solares	11.486.612,71	57.968,73	93.032,52	11.451.548,92
TOTAL	64.342.774,86	4.937.643,29	1.841.114,09	67.439.304,06

* Las bajas aparecen netas de efecto impositivo.

15.2- Subvenciones a la explotación

Aportaciones de fondos o de bienes realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Gobierno de Aragón, I.A.S.S., M.O.P.T.A. destinados a compensar déficit de explotación o asegurar a la empresa una rentabilidad mínima o bien a financiar los gastos de determinados encargos que hace a la Sociedad. Con frecuencia tienen por fin permitir que la empresa ofrezca sus productos o servicios a precios reducidos.

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

- La cuantía de subvenciones a la explotación recibidas en el ejercicio 2024 y 2023 han sido las siguientes:

6.b) Subvenciones de explotación	Año 2023	Año 2024
Subv. Europa proyecto oficina Next Generation	0,00	56.000,00
Subv. Ayuntamiento para gastos y encargos	5.428.739,86	5.355.922,09
Total Subvenciones de explotación	5.428.739,86	5.411.922,09

En Ingreso Financieros:

13. Ingresos Financieros	Año 2023	Año 2024
Intereses bancarios y de créditos a favor	421.781,25	739.780,73
Subvención MOPTA intereses préstamos bancarios o subsidiación de intereses	74.811,65	114.315,33
Total Ingresos Financieros	496.592,90	854.096,06

16.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Posteriormente al cierre del ejercicio no se ha producido hecho alguno digno de reseñar que altere la imagen fiel del patrimonio, resultados o de las cuentas anuales.

Sin embargo, cabe destacar los siguientes acontecimientos que se han llevado a cabo en el primer trimestre del ejercicio 2025:

. Se ha aprobado en el Consejo de Administración del 3 de febrero de 2025 la modificación de los criterios de cálculo de renta de alquiler al nivel de esfuerzo sobre los ingresos de los arrendatarios de viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. Este hecho afectará directamente en la Cuenta de Resultados de la Sociedad.

. Se han firmado dos préstamos hipotecarios a largo plazo para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible en la ciudad de Zaragoza, en las parcelas de la calle Pignatelli nº 88 por importe de 705.198 euros y de la calle San Blas nº 94-96 por importe de 2.066.635 euros.

. Se ha firmado ante notario la adquisición del inmueble sito en la calle La Reina 9 de la ciudad de Zaragoza, compuesto por 27 viviendas, 27 trasteros y 35 plazas de garaje, por un importe de 2 millones de euros. Este inmueble del que era propietario Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito, ha sido gestionado por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. desde el año 2013, y que a partir de este momento pasa a formar parte del parque municipal de vivienda social.

17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

17.1 Operaciones vinculadas con el Socio único (Ayuntamiento de Zaragoza).

Todas las operaciones y transacciones que tienen lugar con el Ayuntamiento de Zaragoza son valoradas a valor razonable. Los recibos de agua y basuras de los inmuebles en alquiler son facturados a la Sociedad al mismo precio que a cualquier ciudadano del municipio de Zaragoza.

Los locales que Zaragoza Vivienda alquila al Ayuntamiento lo hace por su valor de mercado.

- El Consejo de Administración de la Sociedad aprueba anualmente el Estado de Gastos e Ingresos del ejercicio y lo eleva al Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza para su unión al Presupuesto General Municipal.

Ejercicio 2024:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 14 de febrero de 2024 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2024 por un importe de 34.229.119 €.

- La aportación presupuestaria que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, su Socio único, realiza a la Sociedad a través de subvenciones (ingresos NO de MERCADO), es la siguiente:

- Subvenciones Corrientes:	6.420.664 euros
- Subvenciones de Capital:	2.175.000 euros
- <u>Ayudas fomento rehabilitación privada:</u>	<u>6.000.000 euros</u>
TOTAL SUBVENCIONES:	14.595.664 euros

- Servicios facturados al Ayuntamiento de Zaragoza (Ingresos de MERCADO): 1.000.679 euros

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 85 % de la aportación total 2024 por subvenciones y aportaciones, quedando pendiente de recibir 2.350.000 euros. El importe pendiente de recibir por servicios facturados 0,00 €, figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en clientes por prestaciones de servicios, del balance de situación.

Dentro de la partida de "Proveedores" del epígrafe "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance se incluyen 7.339,09 euros de saldo a 31.12.2024 con el Ayuntamiento de Zaragoza por facturas de agua cuyo vencimiento es en enero de 2025.

Ejercicio 2023:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 20 de enero de 2023 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2023 por un importe de 28.763.650 €.

- La aportación presupuestaria que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, su Socio único, realiza a la Sociedad a través de subvenciones (ingresos NO de MERCADO), es la siguiente:

- Subvenciones Corrientes: 6.407.463 euros

- Subvenciones de Capital: 1.175.000 euros

TOTAL SUBVENCIONES: 7.582.463 euros

- Servicios facturados al Ayuntamiento de Zaragoza (Ingresos de MERCADO): 997.470 euros.

- Aportaciones a particulares a través de Zaragoza Vivienda como ayudas destinadas a actuaciones para el fomento de la rehabilitación privada (Transferencias por Intermediación, no computa como ingresos)

TOTAL Ayudas para el fomento de la rehabilitación privada: aprobación inicial 7.975.000 euros. Esta partida no se llegó a recibir por estar condicionada a los Fondos Europeos Next Generation. Finalmente, esta subvención no se llegó a realizar, por lo que la partida de ayudas para fomento de la rehabilitación privada quedó reducida a 0,00 euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 91 % de la aportación total 2023 por subvenciones y aportaciones. El importe pendiente de recibir por servicios facturados 11.630,19 €, figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en clientes por prestaciones de servicios, del balance de situación, el cual se cobra entre enero y febrero de 2024

Dentro de la partida de "Proveedores" del epígrafe "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance se incluyen 11.063,76 euros de saldo a 31.12.2023 con el Ayuntamiento de Zaragoza por facturas de agua cuyo vencimiento es en enero de 2024.

(Según la D.G.T. en su contestación CVo71-11 a consulta formulada en 2011 por esta Sociedad, no resultan de aplicación las obligaciones de documentación previstas en el art.16.2 del TRLIS y el RIS arts. 18 y ss., en lo que respecta a las transferencias realizadas por el accionista único a la Sociedad, ya que son aportaciones a los fondos propios de la Sociedad y se valoran conforme al art. 15.2 del TRLIS).

17.2 Regla del 50% según Sistema Europeo de Contabilidad (SEC) 2010.

Regulación aplicable:

Reglamento (UE) n° 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea.
Manual de Eurostat sobre el déficit y deuda públicos (edición 2019).

Criterios utilizados:

La Oficina Nacional de Contabilidad (IGAE) en la clasificación institucional de Zaragoza Vivienda, S.L. de acuerdo al Sistema Europeo de Cuentas (SEC2010), para realizar el cómputo de la ratio de mercado/no de mercado para la sociedad Zaragoza Vivienda, S.L., lo hace de acuerdo a los párrafos 20.29 a 20.31 del Manual de Eurostat sobre déficit y endeudamiento públicos) del SEC2010.

CÓMPUTO REGLA DEL 50% PARA LA SECTORIZACIÓN DE ZARAGOZA VIVIENDA

	Año 2024	Año 2023
Importe neto de cifra de negocios	8.524.095,24	8.253.435,81
Ayudas al alquiler financiadas por el Ayto. Zaragoza	-1.314.192,54	-1.600.759,50
Pérdidas deterioro créditos comerciales	-223.232,51	-183.461,89
Variación existencias prod. Terminados y en curso (sin traspasos)	0,00	-324.984,94
Otros ingresos de explotación de privados	59.475,37	30.464,40
TOTAL INGRESOS AJUSTADOS	7.046.145,56	6.174.693,88
Aprovisionamientos, salvo d) deterioros existencias (sin traspasos)	0,00	-68.734,93
Gastos de personal	-5.123.228,75	-5.093.387,77
Otros gastos de explotación, salvo c) deterioro ctos. Comerciales	-3.666.317,97	-3.637.797,68
Amortización del inmovilizado	-3.492.011,37	-2.970.365,26
Gastos financieros netos (14 – 13.b))	0,00	0,00
Trabajos realizados para el activo 4.-	64.544,04	653.316,13
TOTAL COSTES DE PRODUCCIÓN	-12.217.014,05	-11.116.969,51

RATIO MERCADO / NO DE MERCADO=	57,67%	55,54%
--------------------------------	--------	--------

No se computan ni deterioros de existencias o inmovilizado, ni traspasos entre inmovilizado y existencias, ni partidas de gastos o ingresos extraordinarios, ni subvenciones de explotación. Si el resultado financiero es positivo se computa como cero euros.

17.3 Retribución al Consejo de Administración y a la alta dirección.

Durante el presente ejercicio y el anterior no se han abonado dietas ni a los miembros del Consejo de Administración, ni a la alta dirección.

No se han concedido ni anticipos ni créditos a los miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Consejo de Administración.

La composición por sexos de los miembros del Consejo al cierre de 2023 y 2024 es 4 mujeres y 5 hombres.

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

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

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

18.- OTRA INFORMACIÓN.

18.1- Número medio de personal asalariado en el año 2024 y 2023 y al cierre.

Número medio de empleadas/os durante el año 2024

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a			0	1		1
Jefaturas de Área		1,02	1,02	4,00	0,02	4,02
Técnicos/as y jefaturas intermedias	8,00	3,63	11,63	20,67	2,48	23,15
Personal administración	3,87	2,61	6,48	30,92	6,12	37,04
Oficios y otros	3,58	2,69	6,27			0,00
	15,45	9,95	25,40	56,60	8,61	65,21
minusválidos >=33%	0	0	0	4	0	4

Número de empleados/as a 31-12-2024

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a			0	1		1
Jefaturas de Área		1	1	3		3
Técnicos/as y jefaturas intermedias	8	2	10	20	5	25
Personal administración	3	2	5	30	7	37
Oficios y otros	4	3	7			0
	15	8	23	54	12	66
minusválidos >=33%	0	0	0	4	0	4

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2024: 90,6 personas (65,2-mujeres / 25,4-hombres).
Minusválidos >=33%: 4 mujeres.

Número medio de empleadas/os durante el año 2023

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	0,77	0	0,77	0,23	0	0,23
Jefaturas de Área	0,332	1,863	2,195	4	1	5
Técnicos/as y jefaturas intermedias	4	7,919	11,919	12,753	10,321	23,074
Personal administración	3,5	1	4,5	24,958	10,645	35,603
Oficios y otros	1,753	4,247	6	0	0	0
	10,355	15,029	25,384	41,941	21,966	63,907
minusválidos >=33%	0	0	0	4	0	4

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2023: 89,3 personas (63,9-mujeres / 25,38-hombres).
 Minusválidos >=33%: 4 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2023

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	0	0	0	1	0	1
Jefaturas de Área	0	2	2	4	1	5
Técnicos/as y jefaturas intermedias	4	8	12	13	10	23
Personal administración	4	1	5	26	11	37
Oficios y otros	2	5	7	0	0	0
	10	16	26	44	22	66
minusválidos >=33%	0	0	0	4	0	4

18.2- Honorarios de auditores

En cumplimiento a lo establecido en la Disposición Adicional 14ª de la Ley 44/2002, de 29 de noviembre de Medidas para la Reforma del Sistema Financiero se informa que el total de los honorarios devengados por los trabajos de la auditoría de las cuentas del ejercicio 2023 y 2024 son 12.895 euros cada ejercicio.

18.3- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio.»

A efectos de lo establecido en la Disposición Final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo y de conformidad con la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, se han efectuado los correspondientes cálculos.

	Año 2024	Año 2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	18,27	18,12
Ratio de operaciones pagadas	18,49	18,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	6,08	5,87
	importe	importe
Total pagos realizados	4.173.875,58	6.286.425,21
Total pagos pendientes al cierre	74.573,21	174.525,09

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

En el ejercicio anterior se publicó en el BOE la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas. Esta nueva normativa, que entró en vigor el 19 de octubre de 2022, está dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia impulsado por el Gobierno. Esta Ley viene a modificar la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, por la que ya se establecían medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El artículo 9.º de la Ley modifica la Disposición Final Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y amplía la obligación del Deber de información a los siguientes datos:

	N.º facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	% sobre el volumen monetario de facturas pagadas	% sobre el total de facturas pagadas
Año 2024	7.002	100 %	100 %
Año 2023	7.266	100 %	100 %

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2024 y 2023 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días contados desde la conformidad de la factura, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

18.4- Información sobre volumen de actividad confiada al medio propio del Ayuntamiento.

En relación al artículo 32.2 b) LCSP, el 96,54 % de las actividades de la empresa Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Zaragoza ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales. El ejercicio anterior fue el 98,76 %.

19.- INFORMACIÓN SEGMENTADA.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad se distribuye en el año 2024 y 2023 de la forma siguiente:

	Año 2024	Año 2023	% variación
Ingresos por ventas inmuebles	129.681,87	530.235,45	-75,54 %
Ingresos por arrendamientos inmuebles	6.559.246,84	6.154.421,91	6,58 %
Reducción de alquileres viviendas	-1.314.576,57	-1.600.759,50	-17,88 %
Ingresos por servicios diversos	1.835.166,53	1.568.778,45	16,98 %
Total cifra neta de negocios	7.209.518,67	6.652.676,31	8,37 %

En 2024 se han vendido 3 viviendas con garaje y trasteros vinculados en arrendamiento con opción de compra en Torrero.

En 2023 se han vendido 1 plaza de garaje y 4 viviendas con garaje y trasteros vinculados en arrendamiento con opción de compra en Torrero; Todos ellos en Zaragoza capital.

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

20.- DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO.

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



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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2024

Índice



Informe de Gestión del ejercicio 2024.....págs. 79 a 98

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

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

La actividad llevada a cabo por Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2024 se ha basado en el desarrollo de los siguientes programas de actuación:

A) ACTIVIDAD ARRENDADORA.

Dentro de esta actividad se incluye el alquiler de vivienda social configurada por un parque de 1.894 viviendas; el alquiler de 54 viviendas con opción a compra; el alquiler de locales, plazas de aparcamiento y trasteros; el arrendamiento de 323 viviendas cedidas por particulares dentro del programa de captación de vivienda vacía; 272 del programa de “Alquila Zaragoza” y el arrendamiento de 28 viviendas cedidas por entidades financieras con destino al alquiler social. Total 2.571 viviendas en alquiler, 126 locales, 1.005 trasteros y 1.135 garajes gestionados.

La actividad arrendadora ha producido unos ingresos de 6.559.247 €, cifra que supera en más de un 6,5% a la del año anterior que ascendió a 6.154.422 €, principalmente debido al incremento del IPC y el ligero aumento del parque de vivienda gestionado.

Parque Inmobiliario de Zaragoza Vivienda			
Nº de inmuebles Gestionados en alquiler	Propios	De terceros	TOTAL
Viviendas en alquiler	1.936	635	2.571
Garajes	871	264	1.135
Trasteros	754	251	1.005
Locales	115	11	126
TOTAL	3.676	1.161	4.837

B) VENTA DE INMUEBLES.

En el ejercicio 2024 se han realizado la venta de 3 viviendas, con garaje y trastero vinculados, que estaban destinadas a alquiler con opción de compra en el barrio de Torrero parcela AC-34, con un beneficio neto de 129.681,87 €.

En el ejercicio 2023 se han realizado la venta de 1 plazas de garaje en Torrero, por 19.660 € y de 4 viviendas, con garaje y trastero vinculados, en alquiler con opción de compra en Torrero por 510.575 €.

C) PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

Actividades realizadas durante el ejercicio:

- Gestión administrativa de los inmuebles propiedad de Cerro Murillo, S.A. cuya gestión está contratada a Zaragoza Vivienda. Esta actividad ha generado unos ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 24.000,00 €.
- Gestión del programa “Alegra tu Vivienda” por el que se cobra a los cedentes de vivienda la repercusión de gastos de mantenimiento de sus viviendas 20.110 €.
- Gestión del programa “ALZA” por el que se cobra a los cedentes de vivienda la repercusión de gastos de mantenimiento de sus viviendas 10.175 €.
- Comisión gestión a propietarios programa ALZA por 59.488 €.
- Gestión de viviendas cedidas por entidades financieras para su destino a alquiler social. Esta actividad ha generado unos ingresos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 6.278 €.
- Gastos repercutidos a arrendatarios de viviendas, garajes y locales por la gestión de los gastos y suministros de las comunidades. Esta actividad ha generado unos ingresos de 1.585.539 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Gastos repercutidos a acreedores por gastos y suministros a su cargo. Esta actividad ha generado unos ingresos de 10.068 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Encargos realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, en base a su condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Zaragoza, para cuya ejecución se ha establecido una remuneración económica de acuerdo con lo establecido en el artículo 32 apartado 2 a) de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los encargos para cuya ejecución se ha establecido remuneración han sido:

1. Ayudas al alquiler en viviendas municipales.
2. Programa de movilización y captación de vivienda vacía
3. Gestión de convocatorias de ayudas a la rehabilitación.

Esta actividad ha generado unos ingresos de 797.279 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

D) ENCARGOS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.

Esta actividad no tiene repercusión en la cuenta de resultados por ser partidas finalistas que el Ayuntamiento de Zaragoza transfiere a Zaragoza Vivienda para la ejecución de distintos programas:

- Vivienda pública y programas sociales.
- Programas de captación y movilización de vivienda vacía.
- Centro de dinamización social margen izquierda.
- Centro Comunitario Oliver.
- Promoción viviendas sociales en alquiler.
- Fomento a la rehabilitación privada.
- Alojamientos con servicios comunes edificio María Aragón-Las Fuentes.

- El cómputo de todas las actividades detalladas anteriormente, ha generado unos beneficios antes de impuestos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 1.578.688 € antes de impuestos, como consecuencia de un beneficio de 1.060.608 € en resultados de explotación más unos resultados financieros positivos de 518.080 euros.

Referencias del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2024 en cuanto a ratios de liquidez, capitalización endeudamiento y garantía muestran los siguientes datos:

1. **Liquidez** que muestra la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto y medio plazo. Con este ratio se observa que el circulante es 1,61 veces el exigible a corto. Respecto a la liquidez de tesorería, también conocido como test de acidez, que compara el disponible más el realizable con el exigible a corto, nos muestra una ratio de 1,44, lo que podríamos considerar como correcto, ya que siempre debería estar en torno a 1.
2. **Capitalización**, que muestra la proporción de fondos propios respecto a las deudas de la empresa. Podemos comprobar, respecto a este dato que, el patrimonio neto es el 83% respecto al pasivo total, es decir, solamente el 17% del activo está financiado por terceros y, de esta financiación, solamente el 13% corresponde a financiación a corto plazo.
3. **Endeudamiento**, volumen de deuda a largo y corto plazo en relación con el neto patrimonial. Este dato nos muestra una ratio de 20 %, lo que indica que la empresa dispone de un amplio margen de endeudamiento.
4. **Garantía**, confianza patrimonial que la empresa ofrece a sus acreedores, se mide con la relación entre activo real y total del pasivo exigible, ofrece una ratio de 5,88, dato que podemos calificar de positivo. Lo admisible sería una ratio no menor de 1,5.

Principales ratios financieros:

	2024	2023
Liquidez	1,61	1,94
Liquidez a c/p Acid Test	1,44	1,64
Capitalización	83,11 %	86,02 %
Endeudamiento s/Neto Patrimonial	20,33 %	16,26 %
Endeudamiento a c/p	12,99 %	9,07 %
Endeudamiento s/Pasivo	16,89 %	13,98 %
Garantía	5,88	7,11

Las principales magnitudes económicas de Zaragoza Vivienda y su evolución en el ejercicio son:

	Año 2024	Año 2023	variación %
Importe neto cifra de negocios	7.209.518,67	6.652.676,31	8,37 %
Resultado Ordinario explotación	1.060.608,30	3.175.956,44	-66,61 %
Resultado Financiero neto	518.080,14	205.349,15	152,29 %
Resultado final del ejercicio	1.580.429,45	3.381.076,26	-53,26 %
Fondos Propios	60.817.794,10	59.237.364,65	2,67 %
Patrimonio Neto	131.454.164,23	126.676.669,01	3,77 %
Activo neto total	158.172.954,57	147.268.979,58	7,40 %
Endeudamiento con bancos	6.244.537,28	7.754.358,49	-19,47 %

A pesar de haber sido sectorizada como entidad dependiente de las Administraciones Públicas por la Intervención General de la Administración de Estado (IGAE), Zaragoza Vivienda cumple en 2023, 2022 y 2021 los requisitos de sectorización como empresa de mercado al superar sus ingresos por ventas y prestación de servicios el 50% de los gastos de explotación, llegando en el ejercicio 2024 a una cobertura del 57,8%. La previsión es de seguir cumpliendo en el ejercicio 2025, por lo tanto, es de esperar que en 2025 transcurridos dos años desde la sectorización como entidad dependiente de la Administración Pública se vuelva a estar sectorizados como empresa de mercado.

En cuanto a Estabilidad Presupuestaria, Zaragoza Vivienda cumple los requisitos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera como consecuencia de cumplir con lo establecido en su artículo 3 punto 3º en el que se indica que las sociedades mercantiles cumplirán con la estabilidad presupuestaria si se encuentran en posición de equilibrio financiero, es decir, si su fondo de maniobra es superior a cero. En nuestro caso dicho Fondo asciende a 12,476 millones de euros en 2024 y a 12,592 millones en 2023.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2024 de 18,49 días y en 2023 ha sido de 18,12 días, esto es inferior al máximo de 30 días establecido en la normativa de morosidad.

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde el 31 de diciembre de 2024, fecha de cierre del ejercicio, no se han producido acontecimientos reseñables que puedan afectar al desarrollo de actividades de la Sociedad ni a su estructura financiera ni patrimonial.

Sin embargo, cabe destacar los siguientes acontecimientos que se han llevado a cabo en el primer trimestre del ejercicio 2025:

- Se ha aprobado en el Consejo de Administración del 3 de febrero de 2025 la modificación de los criterios de cálculo de renta de alquiler al nivel de esfuerzo sobre los ingresos de los arrendatarios de viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. Este hecho afectará directamente en la Cuenta de Resultados de la Sociedad.
- Se han firmado dos préstamos hipotecarios a largo plazo para la construcción de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler asequible en la ciudad de Zaragoza, en las parcelas de la calle Pignatelli nº 88 por importe de 705.198 euros y de la calle San Blas nº 94-96 por importe de 2.066.635 euros.
- Se ha firmado ante notario la adquisición del inmueble sito en la calle La Reina 9 de la ciudad de Zaragoza, compuesto por 27 viviendas, 27 trasteros y 35 plazas de garaje, por un importe de 2 millones de euros. Este inmueble del que era propietario Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito, ha sido gestionado por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. desde el año 2013, y que a partir de este momento pasa a formar parte del parque municipal de vivienda social de alquiler.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. ha solicitado una revisión por la Oficina Nacional de Contabilidad (IGAE) en la clasificación institucional de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU de acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas (SEC2010) y manual de Eurostat. En estos cuatro últimos ejercicios (2021, 2022, 2023 y 2024), la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda ha cumplido con los requisitos que exige la IGAE de que la actividad principal de la Sociedad está dirigida mayoritariamente a entidades privadas o particulares y que la ratio de mercado/no de mercado (regla del 50%) ha sido superior al 50% en los 3 años de revisión y en el recién finalizado también. Si tras la revisión, la IGAE clasifica a Zaragoza Vivienda como empresa financiera de mercado, tanto la contabilidad como la deuda de la Sociedad Municipal dejarán de consolidar con las cuentas del Ayuntamiento de Zaragoza facilitando así la posibilidad de solicitar financiación a entidades bancarias para la realización de nuevos proyectos de promoción de viviendas y de rehabilitación.

Por otra parte, Zaragoza Vivienda va a impulsar en los próximos años la construcción de alojamientos con servicios comunes aprovechando la posible subvención del Programa 8 del Plan Estatal de Vivienda para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

En cuanto al fomento de la rehabilitación privada, Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2025 va a volver a gestionar 6 millones de euros del presupuesto municipal con unas líneas de

actuación muy similares a las del ejercicio 2024. Además, continúan los proyectos de rehabilitación energética financiados por los fondos Next Generation, en tres ámbitos de la ciudad en dos fases: Vizconde Escoriaza, Aloy Sala y Balsas del Ebro viejo a través del programa 1 “Programa de ayuda a las actuaciones a nivel de barrio” con una aportación de los fondos europeos de 6,361 millones de euros en la fase I y 7,345 millones de euros en la fase II. Estas actuaciones se van a desarrollar hasta 2026.

Por último, cabe destacar que a lo largo de 2025 se pretende abordar un proyecto de transformación digital en Zaragoza Vivienda que va a permitir la actualización de su sistema informático mediante la implementación de un sistema mejorado para la entrega de escritorios virtualizados con importantes mejoras en su rendimiento, memoria y capacidad gráfica que permita ejecutar todas las aplicaciones actuales y futuras, implantando un servicio de copia de seguridad de datos en la nube, actualizando la electrónica de red y los sistemas de firewall.

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

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS) 2024

Organización de la que formamos parte como socios constituyentes desde el año 1988.

Participamos activamente en el desarrollo y organización de las actividades de la asociación, ya que nos ayuda a mantener activas las facetas de información y crítica además de ser un medio para compartir conocimientos y experiencias, liderando y coordinando, en diferentes momentos a lo largo de estos años, diferentes grupos de trabajo:

- Grupo de trabajo “Rehabilitación y Renovación Urbana”
- Grupo de trabajo de “Trabajo Social”
- Asesoramiento técnico a las demás organizaciones de AVS en gestión financiera
- Asesoramiento técnico de carácter jurídico y participación en cursos de formación para las organizaciones que forman parte de AVS.

Desde Zaragoza Vivienda, además de participar en actividades promovidas por la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) colaboramos en la organización y en la propuesta de ponencias transmitiendo nuestro know how y aprendiendo de otros gestores públicos.

ACTIVIDADES 2024

- Participación en la Jornada “Retos Actuales del Gestor Público”, organizada por AVS en Madrid (9 y 10 de mayo de 2024).

- Participación en el **Workshop on Housing**, organizado por ACCES (Accesible Climate Conscious Essential Services), con el patrocinio de la Unión Europea, en París (28 de noviembre de 2024).
- Colaboración en el **Máster en Urbanismo y Amenagement, Parcours HALIS** (Hábitat, Acceso a la Vivienda, Ingeniería Social) en la Université de Le Havre Normandie (Francia).
- Evaluación de los **Trabajos Fin de Máster (TFM)** del Máster en Urbanismo y Amenagement, Parcours HALIS, Université de Le Havre Normandie (Francia).
- Participación en la **Red de Ciudades Amigables con los Mayores**, en la elaboración del Plan organizado por la Consejería Municipal del Mayor, abril de 2024.
- Participación en la elaboración del **Plan Municipal de Infancia y Adolescencia**, organizado por la Consejería Municipal de Políticas Sociales, mayo de 2024.
- **Jornada Abierta del Consejo de Salud de San Pablo (Zaragoza)**, con participación en mesa expositiva el 25 de junio de 2024.

CÁTEDRA ZARAGOZA VIVIENDA 2024

Con fecha 10 de junio de 2010 la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y la Universidad de Zaragoza suscriben un Convenio de Colaboración entre ambas entidades con el objetivo de favorecer la creación de un nuevo conocimiento y la difusión de los aspectos de interés común, generar investigación avanzada y desarrollar una política de formación práctica que permita la adecuada integración del mundo académico y empresarial.

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

Los objetivos de la Cátedra Zaragoza Vivienda son:

- Desarrollar cooperación entre la Universidad de Zaragoza y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.
- Fomentar la creación de conocimiento y la difusión de aspectos de interés común entre ambas instituciones.
- Generar investigación avanzada que promueva la integración del mundo académico y empresarial.
- Desarrollar una política de formación práctica para estudiantes universitarios y profesionales del sector empresarial.

Los ámbitos de actuación son los siguientes:

- Rehabilitación energética e integral de la vivienda.
- Regeneración urbana.
- Nuevas formas de alojamiento social.
- Mercado inmobiliario orientado a los colectivos más desfavorecidos.
- Vivienda como eje del bienestar social.
- Participación ciudadana y movimientos sociales relacionados con la vivienda.
- Diseño y mantenimiento de la vivienda social.
- Nuevas formas de gestión del patrimonio inmobiliario existente.

ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN DE LA INVESTIGACIÓN EN 2024

- **Coediciones y proyectos de investigación:**
Zaragoza Vivienda ha participado en el proyecto “Circular REGEN”, en colaboración con la Universidad de Zaragoza, financiado por la Agencia Estatal de Investigación y la Unión Europea. Este proyecto, que se desarrollará entre 2024 y 2028, se enfoca en estudiar la aplicación de los principios de economía circular en la rehabilitación de edificios en España. Los objetivos incluyen evaluar los beneficios de la circularidad, identificar barreras en su implementación y apoyar la formulación de políticas públicas. El proyecto también cuenta con la colaboración de la Cátedra Belinda López Mesa y la profesora Marta Monzón. Además, se ha finalizado la obra colectiva “Tratado de Derecho de la Vivienda”, resultado del proyecto I+D “La protección jurídica de la vivienda habitual”, dirigido por los catedráticos Julio Tejedor Bielsa y Matilde Cuenca.
- **Ayudas de Investigación “Cátedra Zaragoza Vivienda”:**
Se está llevando a cabo el proyecto de investigación financiado por la Cátedra Zaragoza Vivienda titulado ‘Rehabilitación de edificios y Propiedad Horizontal’, dirigido por M^a Teresa Alonso Pérez y Loreto Carmen Mate Satué, con finalización prevista para marzo de 2025. Además, se convocaron las ‘Ayudas de investigación Cátedra Zaragoza Vivienda’ para la convocatoria 2022-2023, con tres solicitudes recibidas y pendientes de resolución.
- **Premios de Investigación “Cátedra Zaragoza Vivienda”:**
Se convocaron los Premios de Investigación “Cátedra Zaragoza Vivienda” en sus modalidades de 2022-2023. Se recibieron múltiples solicitudes en diferentes categorías, que incluyen trabajos de fin de estudios y publicaciones académicas sobre la ciudad de Zaragoza y temas relacionados con la arquitectura, la vivienda y la regeneración urbana. La resolución de los premios aún está pendiente.

ACTIVIDADES DE TRANSFERENCIA Y DIFUSIÓN DEL CONOCIMIENTO EN 2024

- **Jornadas académicas y profesionales:**
En noviembre de 2024, la Cátedra co-organizó junto con la Universidad de Zaragoza la “Jornada de presentación de TFGs 2022/23 y Libros de investigación 2022”. Durante el evento, se presentaron trabajos de fin de grado de los estudiantes, destacando investigaciones sobre el patrimonio arquitectónico, la optimización del uso del agua en espacios urbanos, bioconstrucción y la flexibilidad en el diseño de

viviendas. Además, se presentó una selección de libros de investigación en el ámbito de la arquitectura y la vivienda, como estudios sobre la rehabilitación energética de viviendas rurales y la fotografía en la arquitectura.

- **Participación en congresos y conferencias:** La Cátedra Zaragoza Vivienda participó activamente en el “IV Congreso Nacional de Derecho a la Vivienda” en septiembre de 2024, centrado en la rehabilitación y la eficiencia energética de edificios. En este evento, la Cátedra presentó una ponencia sobre los “Retos energéticos de la vivienda rural” y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda participó con una ponencia sobre su experiencia en rehabilitación energética.

ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE LA CÁTEDRA EN 2024

- **Acuerdos con terceros:**

En 2024, la Cátedra renovó su membresía en el Green Building Council España (GBCe) y promovió la participación de la Universidad de Zaragoza en la tercera edición del concurso universitario “Mi diploma descarbonizado”. Este concurso busca incentivar la descarbonización en el ciclo de vida de los edificios, involucrando a estudiantes de arquitectura e ingeniería. En junio, varios estudiantes de la Universidad de Zaragoza participaron en la jornada Sostenibilidad XL en Valencia, donde se presentaron los resultados de su trabajo en sostenibilidad.

- **Sinergias con la Universidad de Zaragoza:**

Como parte del proyecto de investigación Local REGEN-A, la Cátedra continuó con la monitorización del edificio Emmeline, de viviendas sociales de alquiler, propiedad de Zaragoza Vivienda. Esta iniciativa, llamada Sensor Emmeline, mide parámetros como la temperatura, humedad y CO₂ en las viviendas antes y después de su rehabilitación. Los resultados de esta monitorización, que finalizaron en 2023, se están preparando para su publicación en 2025.

PROYECTOS EUROPEOS

PROYECTOS EUROPEOS RELACIONADOS CON EL EL IMPULSO A LA OLA DE RENOVACIÓN DE VIVIENDAS (GREEN DEAL).

Para lograr los objetivos de renovación energética de los edificios establecidos a nivel europeo ("Energía limpia para todos" y del Pacto Verde-Green Deal) y a nivel estatal (ERESEE), desde Zaragoza Vivienda se presentan proyectos que impulsan los siguientes objetivos descritos a continuación:

1) Promocionar la rehabilitación energética a mayor escala mediante proyectos a nivel de barrio o la industrialización de procesos en la rehabilitación que permita aplicar soluciones económicas, eficientes y rápidas en edificios de viviendas.

- PROYECTO INCUBE Convocatoria HORIZON:

Industrialización de soluciones de rehabilitación integral desde el punto de vista energético.

El objetivo del proyecto es conseguir industrializar las soluciones técnicas necesarias para poder impulsar proyectos de rehabilitación energética integral en edificios residenciales.

Desde Zaragoza Vivienda se propone realizar la actuación en 4 portales del entorno Balsas de Ebro Viejo dado la trayectoria de rehabilitación en el barrio. En este sentido se inició un proceso participativo en el barrio y de acompañamiento técnico y social a las 4 Comunidades seleccionadas, previéndose el comienzo de las obras en enero de 2025. Ubicación: C/ Valle de Oza 1-3-5-7. Paralelamente se trabaja con el consorcio local en el desarrollo de la "solución InCUBE",

Resultados estimados

Ahorro en demanda energética de +/- 350kWh/m² entre los 4 portales.

Producción energías renovables: 173kWh/m² año.

El presupuesto de ZV es de 283.875.000€ obteniéndose una subvención : 198.713€

Inicio: Julio 2022. Duración 4 años (48 meses).

Estado Actual: En diciembre 2024, se cumplió el Mes 30 y hasta entonces ZV ha ejecutado el 47,9 % de su presupuesto. (Certificación de Julio a Diciembre 2024 (M24-M30) pendiente de enviar al coordinador para su validación)

Se ha recibido ya 82,3 % de la subvención.

2) Digitalización y sensorización de edificios de viviendas para la optimización del funcionamiento de las instalaciones y ahorro energético mitigando situaciones de vulnerabilidad o pobreza energética.

- Proyecto CHRONICLE Convocatoria HORIZON

El objetivo de la propuesta es el de mejorar la precisión de los análisis del desempeño energético de los edificios, tratando de reducir la brecha entre su eficiencia teórica y la real, al tiempo que se acerque al usuario el funcionamiento de los certificados energéticos.

El edificio propuesto por Zaragoza Vivienda es el edificio en Ecce Homo 8, con 26 viviendas de alquiler social. Se ha iniciado un proceso de participación con los vecinos y de toma de información del confort en sus hogares. Además, se propone hibridar el sistema actual de calefacción con paneles fotovoltaicos y generación del 100% de ACS con bombas de calor.

El presupuesto inicial de ZV (Julio 2022) es de 347.500€ € obteniéndose una subvención del 70% de 243.250€

En Octubre 2024 se aprobó por parte de la Comisión Europea una modificación en G:A. para que el socio que va a realizar el desarrollo de las herramientas BIM, (RM2) obtuviera la parte de subvención que estaba destinada a otros socios, que no pueden realizar ese desarrollo, como es el caso de Zaragoza Vivienda. Por lo tanto el presupuesto actualizado es este:

Presupuesto actualizado correspondiente a ZV es de 344.149,85 € obteniéndose una subvención del 70 % de 240.904,90 €

Inicio: Julio 2022. Duración 3 años y medio (42 meses).

Estado Actual: En diciembre 2024 se cumple el mes 30 y hasta entonces ZV ha ejecutado el 43,0 % de su presupuesto. (La Certificación interna correspondiente al período Julio-Diciembre 2024, se ha enviado recientemente al coordinador y estamos esperando su conformidad para introducir los datos del ejercicio 2024 en el participant portal). Hemos cobrado ya el 82,00% del total subvencionado.



¿Quiénes somos?
El proyecto **CHRONICLE** es una colaboración entre 16 socios en 9 países. Somos un grupo de empresas, ONG, universidades y asociaciones europeas que trabajan en áreas relacionadas con el desarrollo tecnológico, la innovación y la vivienda.

¿Cuál es nuestro objetivo?
Juntos, nos esforzamos por encontrar la mejor manera de reducir el uso de energía y las emisiones de carbono durante todo el ciclo de vida de un edificio. Queremos mejorar el comportamiento de los edificios para cumplir con los objetivos de sostenibilidad y hacer que los residentes se sientan más cómodos en sus hogares.

¿Qué planeamos hacer?
Desarrollaremos varias herramientas digitales para medir y mejorar el rendimiento del edificio. Las herramientas ayudarán a monitorizar el consumo de energía, mejorando el confort, la planificación de la renovación y el mantenimiento.

Las herramientas digitales se van a testear en 5 países:







¿Qué vamos a hacer?
Queremos asegurarnos de que tu casa es confortable y usas la cantidad adecuada de energía. Esto conviene a tu bolsillo y a nuestro planeta.

Acciones que se van a realizar:

A nivel de vivienda

- Monitorizar y mejorar el confort y la eficiencia energética de su casa

A nivel de edificio:

- Crear un registro digital con la información relacionada con el edificio
- Proporcionar recomendaciones para optimizar el uso del edificio y avisos para realizar el mantenimiento previamente planificado
- Proporcionar herramientas para ayudar a minimizar la huella de carbono en el uso y mantenimiento de su edificio
- Ayudar a planificar la renovación mediante el cálculo de diferentes escenarios de renovación e indicadores elegidos (rendimiento energético, costo, etc)

- Proyecto REEFLEX “Replicable, interoperable, cross-sector solutions and Energy services for demand side FLEXibility markets” Convocatoria HORIZON

El objetivo del proyecto es desarrollar una serie de soluciones y servicios, viables y replicables, que faciliten el acceso y aumenten la participación de los consumidores de energía a mercados de flexibilidad y permitan una medición más precisa de las necesidades energéticas de los consumidores.

A fin de encontrar un método que permita conectar a todos los consumidores y prosumidores en un mercado flexible, el demostrativo de Zaragoza abarca edificios de carácter residencial de ZV, industrial (sector agro alimentario) y de oficinas (centro tecnológico) cubriendo por tanto las tipologías principales de consumidores.

El consorcio local está coordinado por CIRCE y formado por Zaragoza Vivienda. El socio europeo ARCELIK proveerá los electrodomésticos inteligentes, y el socio europeo BATTERIES las baterías recicladas.

El edificio propuesto por ZV es el de calles Alejandro Casona- Margarita Xirgú, donde se quiere:

1. Agrupar y puesta en marcha de los paneles fotovoltaicos existentes para convertirlos en dos instalaciones de 7,2 kWp cada una.
2. Monitorizar el consumo en vivienda de dos escaleras (C/Pedro Saputo nº 17 y C/Alejandro Casona nº 37) que contarán con electrodomésticos inteligentes.

El presupuesto de ZV es de 126.375,00 € obteniéndose una subvención 88.462,50

Inicio: Enero 2023. Duración 4 años (48 meses).

Estado Actual:

En diciembre 2024 se cumple el mes 24 y hasta entonces ZV ha ejecutado el 22,80 % de su presupuesto. Habiendo cobrado ya el 64,00 % del total subvencionado.

(La certificación del periodo M19-M24 está pendiente de enviar al coordinador para su validación a mitad de febrero/25).

- 3) Observar buenas prácticas realizadas en otras ciudades relacionadas con Estrategias y actuaciones que tengan que ver con el Pacto Verde Europeo.

- Proyecto SUPERSHINE Convocatoria HORIZON

El proyecto SUPERSHINE busca implementar el Pacto Verde europeo y apoyar a la Estrategia de Ola de Renovación a través de actuaciones de renovación de vivienda y de ayuda a los hogares vulnerables.

- Para ello se busca impulsar un trabajo conjunto a nivel de distrito en varias ciudades con el fin de implementar y acelerar el conocimiento, la experiencia y desarrollar las mejores prácticas necesarias para impulsar la transición a una vida sin emisiones de carbono y desarrollar la resiliencia en las ciudades de Europa. Zaragoza es ciudad seguidora junto con Setúbal (Portugal) y Estambul (Turquía) cuya participación será la de conocer los modelos establecidos por las ciudades piloto y adaptarlos a su contexto social, económico, cultural. En este primer año se han elaborado encuestas de ciudades Faro y seguidoras. Y desde ZV se está realizando una descripción del tipo de viviendas sociales para incorporar el conocimiento y las buenas prácticas de las ciudades demostrativas (Faro) para incorporar a nuestra estrategia de vivienda social.

El Consorcio está formado por 21 socios internacionales y 3 Ciudades Faro(Trieste (Italia), Herning (Dinamarca), Riga (Letonia) y 3 Ciudades seguidoras: Setúbal (Portugal), Estambul (Turquía), y Zaragoza (España).

El presupuesto de ZV es de 80.125 € obteniéndose una subvención del 70% de 56.088 €.

- Inicio Noviembre 2022. Duración 3 años (36 meses).

Estado Actual: En Diciembre se cumplió el M26 y hasta entonces hemos ejecutado el 36,20 % del proyecto. En Julio de 2024 se cumplió el M21 y se realizó la Certificación en el Portal Europeo. (El período de Agosto a Diciembre 2024 está pendiente de fecha de certificación, pero suponemos que se realizará al final del proyecto Noviembre 2025). Hasta ahora llevamos ejecutado el 36,20 % de su presupuesto. Habiendo recibido ya el 75 % del total subvencionado.

4) Buscar conseguir actuaciones en edificios de distinta tipología que permitan que los edificios no sólo sean eficientes sino energéticamente positivos

- Proyecto NEUTRALPATH Convocatoria HORIZON

Se trata de la primera convocatoria dentro de Horizonte Europa dedicada a seguir con las iniciativas de Distritos Energéticamente Limpios y Positivos (PCED) iniciada ya en el 2020.

- El objetivo de la convocatoria es que las ciudades integrantes del proyecto (Zaragoza y Dresde) consigan ser pioneras a nivel europeo mediante la puesta en marcha de una actuación real en un distrito para que éste pueda ser energéticamente limpio y positivo con el fin de alcanzar la neutralidad climática para el 2030. Estas actuaciones piloto permitirán ayudar al resto de ciudades europeas a conseguir los objetivos de ser climáticamente neutras para el 2050.

El consorcio esta formado por 30 participantes, además de:

1. Ciudades Faro: Dresden (Alemania), y Zaragoza (España).
2. Ciudades seguidoras: Estambul (Turquía), Ghent (Bélgica), y Vantaa (Finlandia).

En Zaragoza se ha seleccionado un área representativa de la ciudad en el ACTUR compuesta por 6 edificios: 2 residenciales de viviendas de alquiler público social, un colegio público formado por 3 edificios, propiedad de la DGA pero mantenido por el Ayuntamiento y una escuela infantil municipal.

El objetivo es que esta actuación consiga que esta zona de Zaragoza sea un distrito energéticamente limpio y positivo basándose en la reducción de la demanda térmica mediante actuaciones de rehabilitación y generación de energía.

Actualmente se está en fase de decisión sobre los 3 escenarios propuestos, inversión que conlleva y viabilidad de los mismos.

El presupuesto de ZV es de 1.555.875€ obteniéndose una subvención de 1.089.113€.

Inicio: Enero 2023 Duración 5 años (60 meses)

Estado Actual: Para agilizar las actuaciones y facilitar la ejecución del proyecto, se acuerda en octubre de 2024 la división de la ejecución del proyecto de Zaragoza en dos fases: Fase I, correspondiente a la rehabilitación de la envolvente y actuaciones adicionales en el edificio; y Fase II, correspondiente a las actuaciones a realizar por el Ayuntamiento de Zaragoza para la creación del District Heating.

Los servicios para la redacción del proyecto y dirección de obras de la Fase I se han licitado en diciembre de 2024, estando previsto a finales de enero/comienzo de febrero de 2025 la adjudicación de los mismo y el comienzo de los trabajos de redacción de proyecto.

En diciembre 2024 se cumplió el mes 24 y hasta entonces ZV ha ejecutado el 9,60 % de su presupuesto. Habiendo recibido ya el 43,50% del total de la subvención.

En Marzo 2024 (M15) se realizó la Certificación en el Portal Europeo, siendo validado por el Officer del Proyecto. El período de Abril a Diciembre está pendiente de fecha para realizar la certificación interna y enviarla al coordinador para su validación).

- PROGRAMA 1 Programa de Barrios FONDOS NEXT GENERATION

Este Programa pertenece al Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio regulado en Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, conforme al acuerdo de Gobierno de Zaragoza de fecha 5 de mayo de 2022 por el que se definió el entorno ERRPd de Zaragoza.

- El objeto del programa de actuación a nivel de barrio es la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), el Gobierno de Aragón y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU (en adelante, Zaragoza Vivienda) suscribieron con fecha 8 de agosto de 2023 el Acuerdo Bilateral en el que se define el ámbito del Entorno Residencial de Rehabilitación Programada discontinuo (ERRPd) situado en el término municipal de Zaragoza, que fue objeto de subvención dentro del “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio”.

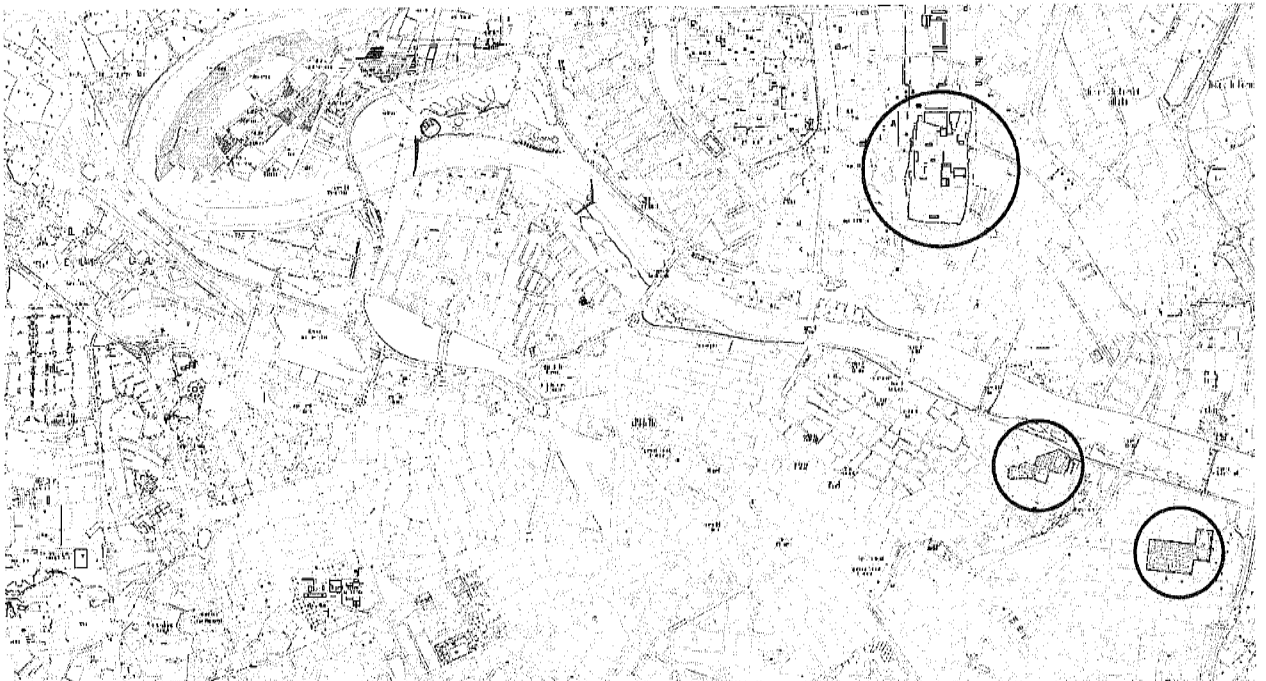
a Fase I del ERRPd de Zaragoza incluye los siguientes tres ámbitos: Ámbito 1) CUI Vizconde Escoriaza- Andrea Casamayor, Ámbito - Fase1 2) Aloy Sala – Fase1 y Ámbito 3) Balsas de Ebro Viejo - Fase1.

En virtud de lo establecido en el Acuerdo Bilateral, el Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística del Gobierno de Aragón dictó Orden de fecha 1 de septiembre de 2023, por la que concedió a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU una ayuda de 6.500.000€ para financiar la convocatoria de concesión directa de ayudas para la primera fase de los ámbitos 1) CUI Vizconde Escoriaza- Andrea Casamayor y 2) Aloy Sala y la

convocatoria por concurrencia competitiva simplificada de la primera fase en el ámbito 3) CUI Balsas de Ebro Viejo.

En cumplimiento de la Orden, Zaragoza Vivienda ha aprobado la convocatoria de ayudas para los siguientes ámbitos:

- ÁMBITO 1. CUI Vizconde Escoriaza
- ÁMBITO 2. CUI Aloy Sala (Casco Histórico)
- ÁMBITO 3. CUI Balsas de Ebro Viejo (Rabal)



- Respecto a los trabajos de urbanización, se ha finalizado el proyecto del Grupo Vizconde Escoriaza, previéndose la obtención de licencia en enero de 2025 y la licitación de las obras y la dirección de obras en febrero de 2025

El proyecto de urbanización de la fase 1, Balsas del Ebro Viejo está así mismo finalizado, previéndose realizar la solicitud de licencia en enero de 2025 y la licitación de las obras y la dirección de obras también en febrero de 2025.

En la Fase II,, al conocerse la mayor disponibilidad presupuestaria que puede recibir Zaragoza Vivienda para desarrollar el Programa 1 (7,3M€) y teniendo en cuenta los plazos de ejecución y justificación que establece el Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (junio 2026 rehabilitaciones acabadas), se propuso dar continuidad a los ámbitos 2 y

3 de Aloy Sala y Balsas respectivamente, a través del mismo procedimiento de concesión ayudas utilizado para la Fase 1.

Los 2 proyectos de urbanización en Aloy Sala (uno por calle) están en fase de redacción.

Los proyectos de urbanización de la Fase 2 de Balsas, dada la dispersión de las actuaciones y el escaso presupuesto disponible para cada una de ellas, están en proceso de definición para determinar la forma adecuada de gestión.

Programas gestionados en 2024 por el Área de Proyectos y Obras

PROGRAMA 3 NEXT GENERATION (Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio)

En el siguiente cuadro, se indican las rehabilitaciones realizadas en los últimos ejercicios y el importe de la subvención concedida y pendiente de recibir:

Nº VIV.	PROYECTO	AYUDA SOLICITADA	FECHA CONCESIÓN	FECHA JUSTIFICACIÓN	AYUDA CONCEDIDA
160	C/ Emmeline Pankhurst - Fase I	1.983.944,69 €	27/12/2023	16/01/2024	1.946.326,04 €
128	C/ Emmeline Pankhurst - Fase II	1.853.489,72 €	26/12/2023	06/03/2024	1.859.420,89 €
9	C/ Armas 125	164.345,34 €	26/11/2024	18/12/2024	166.782,07 €
8	C/ Armas 49	150.400,00 €	27/11/2024	20/12/2024	155.364,40 €
5	C/ Zamoray 14-16	94.000,00 €	26/12/2023	10/01/2024	57.319,04 €

PROGRAMA 6 NEXT GENERATION (Programa de construcción de vivienda asequible)

En una primera fase, se están construyendo en 11 parcelas 384 viviendas de alquiler asequible con garaje y trastero para jóvenes en los barrios de San José, Las Fuentes, Arrabal y Valdefierro. Está previsto que finalicen las obras en 2026.

Las viviendas de alquiler asequible se están construyendo con la máxima eficiencia energética bajo la fórmula de cesión de derecho de superficie y con el objetivo de aumentar la población joven en la ciudad consolidada. Estos proyectos tienen concedida una ayuda de 14,933 millones de euros en la convocatoria de fondos europea, y están valorados en 56,3 millones de euros.

En una segunda fase, se están construyendo 39 viviendas de alquiler asequible que incrementarán el parque público de vivienda de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. Estos proyectos tienen concedida una ayuda de 1.585.755,00 euros, con una inversión estimada de 7.301.808,40 euros.

Los proyectos fueron realizados durante el primer semestre de 2024 y las obras han comenzado en el último trimestre del año. Las ubicaciones de las viviendas son las siguientes:

- . 12 viviendas en la calle Pignatelli 88 en el Casco Histórico de Zaragoza.
- . 14 viviendas en la calle San Blas 94-96 en el Casco Histórico de Zaragoza.
- . 7 viviendas en la calle Horno 19 en el barrio del Arrabal de Zaragoza.
- . 6 viviendas en la calle Horno 14 en el barrio del Arrabal de Zaragoza.

5.- OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS.

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

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

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

Respecto a los intereses de préstamos el riesgo financiero asociado es muy bajo, dado que la deuda con entidades de crédito bien tiene tipo de interés fijo o está subsidiado o está referenciado al euribor, siendo éste, en el actual entorno económico, muy poco variable.

Aparte de lo ya mencionado, el uso de instrumentos financieros por la sociedad no resulta relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera o los resultados.

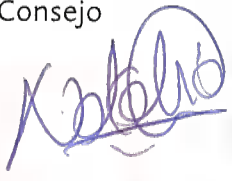
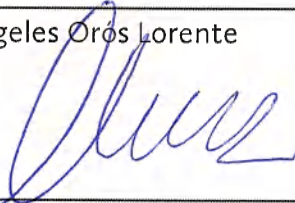
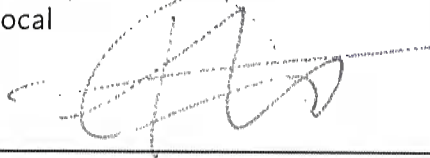
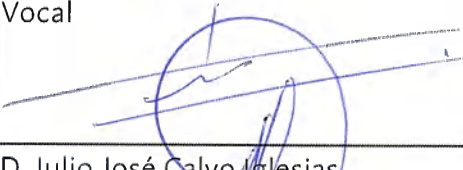
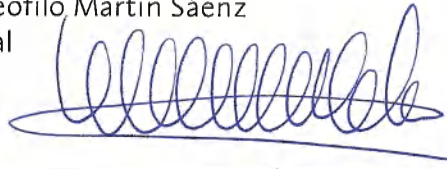
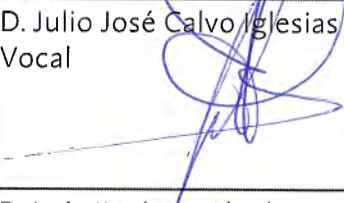
En Zaragoza, a 28 de marzo de 2025.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES e INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024.

En cumplimiento con lo dispuesto en el art. 37 del Código de Comercio y el art. 253.1 y 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU. procede a formular las Cuentas Anuales normales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la Memoria) e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Las Cuentas Anuales se extienden en 78 folios ordinarios impresos sólo por su anverso y numerados correlativamente de la página 1 a la 78, ambas inclusive, y el Informe de Gestión consta de 20 páginas, numeradas correlativamente de la 79 a la 98 ambas inclusive. Esta última página es la 99 y en ella firman todos los Consejeros.

Firman los miembros del Consejo de Administración, en Zaragoza, a 28 de marzo de 2025.

Ilma. Sra. D ^a . Natalia Chueca Muñoz Presidenta del Consejo 	D. José Miguel Rodrigo Pérez Vicepresidente del Consejo 
D ^a . Ana Franco Ortega Vocal 	D ^a . M ^a Angeles Oros Lorente Vocal 
D ^a . Virginia Muñoz Chueca Vocal 	D. Francisco José Galán Calvo Vocal 
D. Teófilo Martín Sáenz Vocal 	D. Julio José Calvo Iglesias Vocal 
D. Horacio Royo Rospir Vocal 	D. Luís Jiménez Abad Secretario no consejero 