

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

EJERCICIO ECONÓMICO 2025

ESTADO DE INGRESOS

	AÑO 2025
CAPÍTULO III TASAS Y OTROS INGRESOS	
Arrendamiento de viviendas, aparcamientos, trasteros y locales.....	8.086.099 €
Alquiler inmuebles de Zaragoza Vivienda (CYP 9204 20202).....	175.975 €
Convenio Gobierno de Aragón.....	408.555 €
Prestación de Servicios.....	1.645.997 €
CAPÍTULO III	10.316.626 €
CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
VIV 1521 44900 A Zaragoza Vivienda: Vivienda pública, plan de acceso a la vivienda para jóvenes y programas sociales	5.595.434 €
VIV 1521 44903 Aportación a Zaragoza Vivienda.....	2.052.953 €
CAPÍTULO IV	7.648.387 €
CAPÍTULO V INGRESOS PATRIMONIALES	
Disposición préstamo construcción 39 viv alquiler asequible.....	2.531.263 €
Intereses/Subsidiación préstamos hipotecarios.....	552.617 €
Ingresos por cesión derechos de superficie.....	132.758 €
CAPÍTULO V	3.216.638 €
CAPÍTULO VI ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	
Venta de inmuebles (viviendas, locales, aparcamientos y trasteros).....	1.002.504 €
CAPÍTULO VI	1.002.504 €
CAPÍTULO VII TRANSFERENCIAS CAPITAL	
Proyectos europeos Horizon Europe	275.534 €
Proyectos europeos Next Generation	13.019.622 €
VIV 1721 74300 A Zaragoza Vivienda: Neutralpath (Plu 2024 -38).....	1.500.000 €
VIV 1511 74300 A Zaragoza Vivienda: Plan Entorno Zamoray Pignatelli Construcción y Urbanización (Plu 2025-31).....	750.000 €
VIV 1521 74301 A Zaragoza Vivienda: Promoción y adquisición Vivienda Alquiler Asequible (Plu 2025-32).....	2.000.000 €
VIV 1521 74305 Aportación a Zaragoza Vivienda	1.175.000 €
VIV 1521 74300 A Zaragoza Vivienda: Ayudas accesib. mayores y fomento a rehabilitacion privada.....	6.000.000 €
CAPÍTULO VII	24.720.156 €
CAPÍTULO IX PASIVOS FINANCIEROS	
Depósitos y fianzas recibidas.....	129.320 €
CAPÍTULO IX	129.320 €
TOTAL ESTADO DE INGRESOS	47.033.631 €

	AÑO 2025
CAPÍTULO I GASTOS DE PERSONAL	
Partida General Gastos Personal.....	6.270.143 €
CAPÍTULO I	6.270.143 €
CAPÍTULO II GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	
Mantenimiento viviendas de alquiler.....	2.627.631 €
Mantenimiento edificios uso propio.....	236.020 €
Suministros.....	879.700 €
Seguros.....	195.306 €
Servicios Exteriores.....	200.826 €
Tasas y Tributos.....	97.725 €
Impagos de alquileres y operaciones comerciales.....	172.010 €
Otros gastos de explotación.....	417.525 €
Liquidación contratos finalizados.....	101.487 €
Compromisos con propietarios cedentes de viviendas.....	3.160.687 €
Gestión de centros comunitarios.....	350.520 €
Gastos proyectos europeos Horizon Europe.....	275.534 €
CAPÍTULO II	8.714.971 €
CAPÍTULO III GASTOS FINANCIEROS	
Gastos financieros préstamos hipotecarios viviendas alquiler.....	363.122 €
Gastos financieros renting equipos informáticos.....	38.960 €
CAPÍTULO III	402.082 €
CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
Compensación adaptación renta inquilinos	1.827.602 €
CAPÍTULO IV	1.827.602 €
CAPÍTULO VI INVERSIONES REALES	
Inversión en bienes no amortizables	219.934 €
Rehabilitación edificios Neutralpath.....	1.500.000 €
Rehabilitación otros edificios de Zaragoza Vivienda.....	850.000 €
Plan entorno Zamoray - Pignatelli.....	750.000 €
Promoción parque público vivienda (39 viviendas Cº Hº y Arrabal).....	4.456.815 €
Promoción parque público vivienda (nuevos proyectos).....	100.000 €
Activación mantenimiento en parque viviendas en alquiler	759.595 €
Activación edificios uso propio	120.000 €
Inversiones en digitalización de la empresa	850.000 €
CAPÍTULO VI	9.606.344 €
CAPÍTULO VII TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
Proyectos europeos Next Generation.....	13.019.622 €
Ayudas a la rehabilitación privada.....	6.000.000 €
CAPÍTULO VII	19.019.622 €
CAPÍTULO VIII ACTIVOS FINANCIEROS	
Constitución de depósitos y fianzas.....	15.900 €
CAPÍTULO VIII	15.900 €
CAPÍTULO IX PASIVOS FINANCIEROS	
Fianzas y depósitos devueltos.....	95.400 €
Amortización préstamos hipotecarios.....	1.081.567 €
CAPÍTULO IX	1.176.967 €
TOTAL ESTADO DE GASTOS	47.033.631 €

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. - PARTIDAS PLURIANUALES 2025

ORG	FUNC	ECO	NOMBRE PARTIDA	CODIGO PLU	TOTAL	2024	2025	2026	2027
						EJERCICIO ANTERIOR	EJERCICIO ACTUAL		
VIV	1721	74300	A Zaragoza Vivienda: Neutralpath (Plu 2024-38)	2024 -38	3.000.000	1.000.000	1.500.000	500.000	-
VIV	1511	74300	A Zaragoza Vivienda: Plan Entorno Zamoray Pignatelli Construcción y Urbanización (Plu 2025-31)	2025-xx	3.750.000	-	750.000	1.500.000	1.500.000
VIV	1521	74301	A Zaragoza Vivienda: Promoción parque público vivienda (Plu 2025-32)	2025-xx	7.500.000	-	2.000.000	3.900.000	1.600.000
TOTAL PLURIANUALES					14.250.000	1.000.000	4.250.000	5.900.000	3.100.000

ADAPTACION DEL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS AL PRESUPUESTO MUNICIPAL DE ZARAGOZA VIVIENDA SLU PARA EJERCICIO 2025

INGRESOS				GASTOS			
CAP	DENOMINACIÓN	EUROS	%	CAP	DENOMINACIÓN	EUROS	%
1	Impuestos Directos	-	-	1	Gastos de Personal	6.270.143	13,33 %
2	Impuestos Indirectos	-	-	2	Gastos Corrientes en Bienes y Servicios	8.714.971	18,53 %
3	Tasas y otros Ingresos	10.316.626	21,93 %	3	Gastos Financieros	402.082	0,85 %
4	Transferencias Corrientes	7.648.387	16,26 %	4	Transferencias Corrientes	1.827.602	3,89 %
5	Ingresos Patrimoniales	3.216.638	6,84 %	5	Fondo de Contingencia	-	-
	Operaciones Corrientes	21.181.651	45,04 %		Operaciones Corrientes	17.214.798	36,60 %
6	Enajenación Inversiones Reales	1.002.504	2,13 %	6	Inversiones Reales	9.606.344	20,42 %
7	Transferencias Capital	24.720.156	52,56 %	7	Transferencias de Capital	19.019.622	40,44 %
	Operaciones de Capital	25.722.660	54,69 %		Operaciones de Capital	28.625.966	60,86 %
	OPERACIONES NO FINANCIERAS	46.904.311	99,73 %		OPERACIONES NO FINANCIERAS	45.840.764	97,46 %
8	Activos Financieros	-	-	8	Activos Financieros	15.900	0,03 %
9	Pasivos Financieros	129.320	0,27 %	9	Pasivos Financieros	1.176.967	2,50 %
	OPERACIONES FINANCIERAS	129.320	0,27 %		OPERACIONES FINANCIERAS	1.192.867	2,54 %
TOTAL INGRESOS		47.033.631	100,00 %	TOTAL GASTOS		47.033.631	100,00 %

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

MEMORIA EXPLICATIVA

EJERCICIO ECONÓMICO 2025

ESTADO DE INGRESOS

CAPÍTULO III TASAS Y OTROS INGRESOS

Ingresos por arrendamiento de viviendas, aparcamientos, trasteros y locales..... 8.086.099 €

Ingresos por el arrendamiento del parque de viviendas, aparcamientos, trasteros y locales que gestiona Zaragoza Vivienda en diferentes zonas de esta ciudad, según previsión contable con indexación del Índice Nacional de la Rúbrica de Viviendas en Alquiler (IRVA).

En este ingreso están incluidas dos partidas:

. ACS 2316 20200 - Zaragoza Viv: Alojamientos urgencias sociales y plan primera oportunidad → 187.000 €

. CYP 9204 20202 - Alquiler de inmuebles de Zaragoza Vivienda SLU → 27.425 €

Para el ejercicio 2025, se prevé un incremento de los ingresos por la incorporación, durante el año completo, de las 36 viviendas del edificio "Flumen" en el barrio de La Jota y por el aumento de viviendas del programa ALQUILA ZARAGOZA (ALZA) que tiene un alquiler asequible. También cabe destacar el descenso de viviendas del programa Captación que el acuerdo de Gobierno de Zaragoza de fecha 21 de diciembre de 2020 dejó sin efecto. Actualmente, todavía se gestionan viviendas de este programa, por obligaciones contraídas con los propietarios e inquilinos con anterioridad a este acuerdo. Por otra parte, se formalizan nuevos alquileres de inmuebles (locales, garajes y trasteros) por lo que se prevé un incremento extra en estos ingresos por arrendamiento en estos inmuebles.

Alquiler de inmuebles de Zaragoza Vivienda (CYP 9204 20202)..... 175.975 €

El 1 de octubre de 2021 se firmó la renovación del convenio de colaboración entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. y el Ayuntamiento de Zaragoza para el alquiler de inmuebles destinados al uso de distintos servicios municipales, en aplicación del Decreto de la Consejera de Presidencia, Hacienda e Interior de 30 de septiembre de 2021, sobre convenio de colaboración entre Ayuntamiento y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. relativo a la cesión de uso de diversos inmuebles en régimen de arrendamiento. El 15 de noviembre de 2021 se firmó adenda por la incorporación de inmuebles. La duración es de 4 años pudiendo renovarse expresamente año a año completando un periodo adicional máximo de 4 años, condicionada a la existencia de aplicación presupuestaria adecuada y suficiente. En 2024, se comunicó por parte del Ayuntamiento que se debía facturar sin IVA ya que existe una resolución vinculante por parte de la AEAT que aclara la "no sujeción" en los arrendamientos entre un ente público y el Ayuntamiento matriz. Por ello, se ha incluido un importe inferior al del año anterior.

Ingresos convenio Gobierno de Aragón..... 408.555 €

El 11 de febrero de 2021 se firma Convenio de colaboración entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, para continuar con la cesión de viviendas al programa de alquiler social, en aplicación del Decreto 102/2013, de 11 de junio, por el que se regula la red de bolsas de viviendas para el alquiler social en Aragón, que finalizaba el 31-12-2024. Se prorroga un año más, hasta 31-12-2025.

Ingresos prestación de servicios..... 1.645.997 €

Los ingresos por prestación de servicios corresponden a las siguientes actividades:

- Comisión por la gestión del convenio de colaboración entre Caja Rural de Teruel S.C.C. y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. de 19 julio 2013, para la cesión de 27 viviendas en alquiler en calle La Reina, 9.
- Comisión por la gestión del convenio de colaboración entre la Caja Rural de Aragón y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. de 19 julio 2013, para la cesión de 4 viviendas en la calle San Blas 79. El 28 de junio de 2022 se firma la rescisión del convenio acordando mantener la cesión de 1 vivienda hasta la finalización del contrato de arrendamiento del actual inquilino.

- Comisión por la gestión del contrato de arrendamiento de servicios suscrito el 16 marzo 2010 entre la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. y la extinta Desarrollos Vivir Zaragoza, S.A., (actualmente, Cerro Murillo S.A.) para la prestación de los servicios relativos a las plazas de garaje y trasteros ubicados en el edificio sito en C/ Julián Gallego en el complejo inmobiliario Parque Goya II.
- Comisión por la gestión del programa Alquiler Zaragoza (ALZA) cuyo encargo a Zaragoza Vivienda fue aprobado por el Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el 22 abril de 2021.
- Ingresos por los gastos de mantenimiento y suministros, repercutidos a los inquilinos de las viviendas de alquiler.

TOTAL CAPÍTULO III: TASAS Y OTROS INGRESOS.....	10.316.626 €
--	---------------------

CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES

VIV 1521 44900 A Zaragoza Vivienda: Vivienda pública, plan de acceso a la vivienda para jóvenes y programas sociales **5.595.434 €**

Partida presupuestaria del Ayuntamiento de Zaragoza a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. compuesta por:

Vivienda pública, Plan de Acceso a la vivienda para jóvenes y Programas Sociales **4.048.091 €**

Realización de actividades de carácter material, técnico o de servicios para la gestión de las acciones relativas al mantenimiento y gestión administrativa de viviendas sociales en alquiler, programa de seguimiento social de inquilinos y gestión de la adecuación de precios al alquiler.

Gestión centros comunitarios y otras actividades de gestión social..... **405.720 €**

Realización de actividades de carácter material, técnico o de servicios para la gestión de los alojamientos con servicios comunes en el edificio situado en la calle Antonio Leyva, 92. Desarrollando actividades de apoyo directo a los inquilinos, con atención directa de gestión social a los residentes en los inmuebles de la zona de influencia y siendo base de actividades comunitarias. Se incluye apoyo en las actividades de la vida diaria (comedor, duchas), actividades culturales y de desarrollo personal, y actividades abiertas al barrio dirigidas a la mejora de habilidades relacionales, fomento de una convivencia positiva e integración social. En 2025 se va a poner en marcha la gestión del centro comunitario ubicado en los bajos del edificio sito en la calle Fray Luis Urbano 92, con un modelo de gestión similar al que se viene realizando en el edificio sito en la calle Antonio Leyva 92.

Además, se han incluido pequeños importes para actuaciones en el Actur, Parque Goya II y Peñetas que mejoren el servicio que se ofrece a los inquilinos y que se materialice en una mejora en su calidad de vida.

Compromisos con propietarios cedentes de viviendas **1.141.623 €**

Gastos del programa Alquiler Zaragoza (ALZA) y de del Programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía en Zaragoza (ALEGRA TU VIVIENDA) cuyos encargos a Zaragoza Vivienda fueron aprobados por el Gobierno de Zaragoza, el 22 abril de 2021 y el 4 diciembre de 2015, respectivamente.

VIV 1521 44903 Aportación a Zaragoza Vivienda..... 2.052.953 €

Partida presupuestaria que asigna el Ayuntamiento de Zaragoza a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., para compensar la adaptación de las rentas de los inquilinos al nivel de esfuerzo sobre los ingresos netos de las unidades de convivencia (ayudas al alquiler) y para compensar los recibos de alquiler de inmuebles impagados anualmente.

TOTAL CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES..... 7.648.387 €**CAPÍTULO V INGRESOS PATRIMONIALES****Disposición préstamo construcción 39 viviendas alquiler asequible 2.531.263 €**

A finales de 2024, se va a formalizar un préstamo por importe de 4.218.772 euros, para promover la construcción de 39 viviendas en edificios energéticamente eficientes en los solares propiedad de Zaragoza Vivienda sitos en la calle Horno nº19-21, Horno nº14-16, Ramón Pignatelli n.º 88 y San Blas n.º 94-96-98 de esta ciudad, destinadas al alquiler asequible. La actuación se va a financiar parcialmente con las ayudas reguladas en el 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, dentro del Programa 6 de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, de los fondos europeos NextGenerationEU.

Intereses / Subsidiación préstamos hipotecarios 552.617 €

Ingresos percibidos en concepto de intereses por la remuneración de saldos en cuentas corrientes.

Ingresos percibidos por la subsidiación de préstamos hipotecarios. El Ministerio, a través de las entidades de crédito y en cumplimiento de los Planes Estatales de Vivienda, vigentes en la fecha de formalización del préstamo hipotecario de cada promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, subsidia o descuenta un porcentaje de la cuota del préstamo durante un plazo determinado.

Ingresos por cesión, derechos de superficie..... 132.758 €

Cánon anual por el derecho de superficie del solar del antiguo cuartel de Pontoneros, donde se han realizado las obras para la construcción de una residencia para jóvenes.

El ingreso anual es el resultado de dividir el importe total de 8.000.100 € (IVA no incluido) entre los años del derecho de superficie (75 años menos 3 de carencia, por obras) de acuerdo con la escritura pública de el 22 de diciembre de 2021. Este cánon se actualizará anualmente según el IGPC.

TOTAL CAPÍTULO V: INGRESOS PATRIMONIALES..... 3.216.638 €

CAPÍTULO VI ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES

Venta de inmuebles (viviendas, locales, aparcamientos y trasteros)..... 1.002.504 €

Ingresos estimados por la posible venta de viviendas en alquiler con opción de compra del barrio de Torrero así como de locales, garajes y trasteros disponibles en las distintas zonas de la ciudad de Zaragoza.

TOTAL CAPÍTULO VI: ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES..... 1.002.504 €

CAPÍTULO VII TRANSFERENCIAS DE CAPITAL

Proyectos europeos Horizon Europe.....275.534 €

Ver cuadro en la página siguiente

PROYECTOS HORIZON EUROPE										
PROYECTO	Duración	Inicio	Fin	Objetivos	Actuaciones ciudad de Zaragoza	socios	Presupuesto subvención	Cobrado hasta 10-12-2024	Pendiente Cobro	Cobro estimado 2025
CHRONICLE	3,5 años	01/07/2022	30/11/2025	Mejorar el funcionamiento de los edificios reduciendo la brecha entre la teoría y la realidad mediante digitalización del edificio	Distrito de Balsas de Ebro Viejo	Diecinueve (19) participantes de 9 países distintos (España, Grecia, Italia, Suiza, Irlanda, Reino Unido, Dinamarca, Noruega y Lituania)	243.250 €	199.379 €	43.871 €	43.871 €
InCUBE	4 años	01/07/2022	30/06/2026	Fomento de Soluciones industrializadas en rehabilitación. Promocionar que la solución industrializada se haga sobre un ecosistema local de empresas y un lugar demostrativo.	El centro de demostración de InCUBE esta situado en el barrio de Balsas de Ebro Viejo, al norte del centro histórico de Zaragoza	23 socios y 3 entidades afiliadas de 7 países europeos (España, Grecia, Francia, Bélgica, Italia, Polonia y Países Bajos)	198.713 €	163.556 €	35.156 €	32.249 €
REEFLEX	4 años	01/01/2023	31/12/2026	Soluciones intersectoriales y servicios energéticos, reproducibles e interoperables para mercados de flexibilidad en la demanda.	3 instalaciones de demostración: (i) las oficinas de la Función CIRCE, situadas en EXPO ZARAGOZA EMPRESARIAL, (ii) las oficinas de URBENER, ubicadas en el Coso (iii) un edificio residencial de SM ZARAGOZA VIVIENDA (ZAVI) situado en el barrio del ACTUR	23 participantes y 3 socios de 11 países diferentes (España, Grecia, Chipre, Bulgaria, Italia, Alemania, Turquía, Lituania, Noruega, Suiza y Portugal)	88.463 €	42.754 €	45.709 €	15.703 €
SUPERSHINE	3 años	01/11/2022	31/10/2025	Asistir y apoyar a la Comisión Europea para implementar el Punto Verde Europeo. Apoyar la Estrategia de Ola de Renovaciones de la U7	Trieste (Italy), Herning (Denmark) and Riga (Latvia)	Consorcio de 20 empresas liderado por APRE (Italia)	56.088 €	35.896 €	20.192 €	6.731 €
NEUTRALPATH	5 años	01/01/2023	31/12/2027	Guías y recomendaciones para la implementación de los Contratos Climáticos para alcanzar la neutralidad climática a través del despliegue de Distritos de Energía Limpia y Positiva.	Zaragoza ha seleccionado 6 edificios, 2 residenciales públicos en el distrito Actur-Rey Fernando (2 viviendas sociales) y otros 4 edificios públicos ubicados en el mismo barrio: una escuela infantil pública (2008) y una escuela pública (3 edif 2007)	El consorcio de NEUTRALPATH esta compuesto por 30 participantes, incluyendo 5 entidades afiliadas de 7 países diferentes (España, Dinamarca, Bélgica, Italia, Francia, Finlandia y Turquía)	1.089.113 €	381.190 €	707.923 €	176.981 €
							1.675.625 € 100 %	822.774,64 € 49 %	852.850 € 51 %	275.534 € 16 %

Proyectos europeos NextGenerationEU.....13.019.622 €**PROGRAMA 1**

El 1 de septiembre de 2023 se firma por parte del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, Orden por la que se concede de forma directa una subvención a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, para la ejecución de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio incluidas en el Programa 1 del 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.

Las ayudas van destinadas a la rehabilitación de edificios en los barrios de Las Fuentes (Vizconde Escoriaza y Andrea Casamayor), El Rabal (Balsas Ebro Viejo) y la Zona Centro (Aloy Sala).

La Fase I del programa distribuye el pago de la ayuda de 6.500.000€ en 4 hitos, entre octubre de 2023 y octubre de 2026, siempre que las obras finalicen antes del 30 junio de 2026.

Hasta diciembre de 2024 se ha recibido el 30% del importe (1.950.000 €)

Para el ejercicio 2025 se prevé el cobro del 30%, por importe de **1.950.000 €**, y el resto en 2026.

El 7 de junio de 2024 se firma la Fase II del programa, que distribuye el pago de la ayuda de 7.345.280 € en 4 hitos, entre junio de 2024 y octubre de 2026, Las ayudas van destinadas a la rehabilitación de edificios en los barrios de El Rabal (Balsas Ebro Viejo) y la Zona Centro (Aloy Sala), siempre que las obras finalicen antes del 30 junio de 2026.

Hasta diciembre de 2024 se ha recibido el 50% del importe (3.672.640 €).

Para el ejercicio 2025 se prevé el cobro del 50%, por importe de **3.672.640 €**.

PROGRAMA 3

En diciembre de 2023 se firma resolución de concesión de subvención en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia regulados en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre para los edificios sitos en Emmeline de Pankhurst y Zamoray 14-16 por un importe total de 3.863.066 €, que está previsto se cobre el 50% **en el ejercicio 2025** por importe de **1.931.533 €**.

En noviembre de 2024 se firma resolución de concesión de subvención en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia regulados en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre para los edificios sitos en la calle Armas números 49 y 125, por un importe total de 322.146,47 €. No hay previsión de cobro en el ejercicio 2025.

PROGRAMA 6

El 30 de marzo de 2023 se firma acuerdo nº3 de la Comisión Bilateral celebrada el 16 de marzo de 2023, relativo a la promoción en régimen de cesión de derechos de superficie, de 486 viviendas de protección pública, energéticamente eficientes, destinadas a alquiler asequible en 11 parcelas propiedad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación transformación y resiliencia – financiado por la unión europea – NextGenerationEU – en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las ayudas van destinadas a la construcción de 11 edificios, en los barrios de Las Fuentes, Arrabal y Valdefierro. El programa distribuye el pago de la ayuda de 15.577.890€ en 6 hitos, entre noviembre 2023 y septiembre de 2026, y siempre que se cumpla que las obras finalicen antes de diciembre de 2026.

Hasta diciembre de 2024 se ha recibido del Gobierno de Aragón un importe de 4.353.768 €.

Los cobros estimados para el **ejercicio 2025** ascienden a **4.673.367 €**.

El 11 de junio de 2024 se firma la concesión de forma directa de una subvención a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda para la construcción de 39 viviendas de alquiler asequible en edificios energéticamente eficientes, incluidas en el programa 6 del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre, en 4 parcelas sitas en San Blas 94-96-98, Ramón Pignatelli 88, Horno 14-16 y Horno 19-21 por un importe total de 1.584.165 €.

Hasta diciembre de 2024 no se ha recibido ningún importe. **Para el ejercicio 2025** se prevé el cobro del 50%, por importe de **792.082 €**.

VIV 1721 74300 A Zaragoza Vivienda: NEUTRALPATH (Plu 2024-38)..... 1.500.000 €

Aprovechando el proyecto europeo Horizon de Neutralpath, Zaragoza Vivienda se compromete a realizar la rehabilitación energética de 2 edificios de su patrimonio, en las calles Margarita Xirgú, Alejandro Casona y Pedro Saputo, con el objetivo de ser una de las ciudades europeas con un distrito energéticamente neutro.

Para hacer frente a esta propuesta de Europa, se requieren 3 millones de €, cuyo cobro Zaragoza Vivienda lo distribuye en 3 ejercicios a través de una partida plurianual 2024-2026. El importe a percibir **para el año 2025** es de **1.500.000 €**.

VIV 1511 74300 A Zaragoza Vivienda: Plan Entorno Zamoray Pignatelli Construcción y Urbanización (Plu 2025-31)..... 750.000 €

Ejecución del Plan entorno Zamoray-Pignatelli para la construcción de vivienda pública de alquiler en las fincas y solares adquiridos por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Para hacer frente a este plan se requieren 3,75 millones €, cuyo cobro Zaragoza Vivienda lo distribuye en 3 ejercicios a través de una partida plurianual 2025-27. El importe a percibir **para el año 2025** es de **750.000 €**.

VIV 1521 74301 A Zaragoza Vivienda: Promoción y adquisición Vivienda Alquiler Asequible (Plu 2025-32)..... 2.000.000 €

Construcción de viviendas para incrementar el parque público de viviendas en alquiler de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U.

Para hacer frente a la promoción de nuevo parque público de viviendas se requieren 7,5 millones €, cuyo cobro Zaragoza Vivienda lo distribuye en 3 ejercicios a través de una partida plurianual 2025-2027. El importe a percibir **para el año 2025** es de **2.000.000 €**.

VIV 1521 74305 Aportación a Zaragoza Vivienda..... 1.175.000 €

Partida presupuestaria que asigna el Ayuntamiento de Zaragoza a las sociedades participadas para inversiones de capital y que, en el caso de Zaragoza Vivienda, se utiliza para la financiación de nuevas inversiones que supongan un incremento en la formación bruta del capital social, es decir, las que se detallan en el capítulo VI del estado de gastos.

VIV 1521 74300 A Zaragoza Vivienda: Ayudas accesibles a. mayores y fomento a rehabilitación privada 6.000.000 €

Importe destinado a la convocatoria 2025 de ayudas a la rehabilitación privada.

LÍNEA 1.- OBRAS INTEGRALES EN EDIFICIOS. EFICIENCIA ENERGÉTICA. Aportaciones dinerarias para realizar obras integrales en edificios en las que la EFICIENCIA ENERGÉTICA es obligatoria, siendo opcional realizar obras de conservación y accesibilidad.

LÍNEA 2.1.- OBRAS PUNTUALES EN EDIFICIOS. ACCESIBILIDAD. Aportaciones dinerarias para realizar obras de mejora de accesibilidad y las de conservación vinculadas a dicha accesibilidad en edificios habitados por personas con edad mayor o igual a 65 años o personas con discapacidad mayor o igual al 33%.

LÍNEA 2.2.- OBRAS EN VIVIENDAS. ACCESIBILIDAD. Aportaciones dinerarias para realizar obras de mejora de accesibilidad en viviendas habitadas por personas con edad mayor o igual a 65 años o personas con discapacidad mayor o igual al 33%, y tengan rentas limitadas a 4,5 IPREM.

LÍNEA 3.- AYUDAS COMPLEMENTARIAS PARA RENTAS LIMITADAS. OBRAS SUBVENCIONADAS EN LA LÍNEA 1 o LÍNEA 2. Ayudas complementarias para titulares de viviendas residentes en edificios que hayan obtenido ayudas a la rehabilitación de las líneas 1 y 2.1, y tengan rentas limitadas a 2,5 IPREM.

LÍNEA 4.- OBRAS EN VIVIENDAS CEDIDAS A PROGRAMA ALQUILA ZARAGOZA PARA ALQUILER ASEQUIBLE Ayudas destinadas a realizar obras en el interior de una vivienda cuyos titulares la cedan a Zaragoza Vivienda para gestionar su alquiler a través del programa ALQUILA ZARAGOZA (ALZA).

TOTAL CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS CAPITAL..... 24.720.156 €

CAPÍTULO IX PASIVOS FINANCIEROS

Depósitos y fianzas recibidas..... 129.320 €

Fianzas recibidas de inmuebles en alquiler y de empresas de suministros, según previsión contable.

TOTAL CAPÍTULO IX: PASIVOS FINANCIEROS..... 129.320 €
--

TOTAL ESTADO DE INGRESOS..... 47.033.631 €

ESTADO DE GASTOS

Capítulo I Gastos personal..... 6.270.143 €

Retribución y formación del personal de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U., así como el pago de la Seguridad Social a cargo de la empresa y al comité de empresa, de acuerdo con el anexo adjunto de la plantilla de personal.

Capítulo II Gastos corrientes en bienes y servicios 8.714.971 €

En este capítulo se incluyen todos los gastos, según previsión contable, referidos a:

- Mantenimiento de las viviendas alquiler y de los edificios de uso propio: gastos por reparaciones y conservación del parque inmobiliario de alquiler, así como de las sedes de calle San Pablo y oficinas diversas, para mantenerlos en las condiciones adecuadas de funcionamiento.
- Suministros: gastos por consumos de luz, gas, agua y teléfono del parque inmobiliario y sedes de la Sociedad Municipal. Se han contemplado los incrementos de precio de la energía.
- Seguros: primas derivadas de pólizas de seguros de daños y responsabilidad civil de los inmuebles gestionados y en propiedad de la Sociedad, así como de las pólizas de seguros de vida y accidentes de los trabajadores.
- Servicios exteriores: gastos por arrendamientos, servicios profesionales, transportes, servicios bancarios, publicidad, material y gastos de oficina.
- Tasas y tributos: impuestos, tasas municipales y autonómicas, como el ICA y AJD, así como el ajuste anual de regularización de la prorrata especial del IVA.
- Impagos de alquiler y operaciones comerciales: deudas de inquilinos por recibos de alquiler que se consideran potencialmente como incobrables.
- Otros gastos de explotación: gastos por cuotas ordinarias y derramas a pagar a comunidades de propietarios de inmuebles de alquiler y otros gastos que puedan surgir propios de explotación.
- Liquidación de contratos finalizados con las empresas de mantenimiento de las viviendas de alquiler social.
- Gastos derivados de los compromisos contraídos con los propietarios cedentes de viviendas de los programas de cesión de viviendas vacías ALZA y ALEGRA.
- Gastos por la gestión de centros comunitarios.
- Gastos relacionados con la ejecución de los proyectos europeos del Horizon Europe.

Capítulo III Gastos financieros..... 402.082 €**Gastos financieros por préstamos hipotecarios viviendas alquiler..... 363.122 €**

Pago anual correspondiente a los intereses de los préstamos hipotecarios formalizados en su día para financiar la construcción de las viviendas de alquiler.

Gastos financieros renting equipos informáticos..... 38.960 €

Gastos financieros correspondientes al renting destinado a la compra de equipos destinados a la digitalización de la empresa.

Capítulo IV Transferencias corrientes..... 1.827.602 €

Importe necesario para la adaptación de las rentas de las viviendas de alquiler al nivel de esfuerzo sobre los ingresos de los arrendatarios. En el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, de 8 marzo 2019, se publica el acuerdo del Consejo de Administración de 28 febrero 2019, sobre el procedimiento de simplificación del proceso de acceso a vivienda municipal de alquiler, adaptando los criterios de cálculo de la renta de alquiler, al nivel de esfuerzo sobre los ingresos de los arrendatarios.

La adaptación de precios se aplica para conseguir que el esfuerzo económico de las familias ocupantes de las viviendas no superen el 30% de sus ingresos reales si estos están comprendidos entre el 1,5 y 2,5 IPREM y el 20%, si sus ingresos no superan el 1,5 IPREM.

Está prevista la aprobación de una modificación de los criterios de cálculo de la renta de alquiler en el primer Consejo de Administración del año 2025. El importe contemplado para este ejercicio está ajustado a esta modificación.

Capítulo VI Inversiones reales..... 9.606.344 €

En este capítulo se recogen las inversiones a ejecutar en el ejercicio 2025:

- Inversión en bienes no amortizables (solares).
- Rehabilitación edificios proyecto europeo Neutralpath.
- Rehabilitación otros edificios de Zaragoza Vivienda.
- Plan entorno Pignatelli-Zamoray.
- Promoción parque público vivienda.
- Activación mantenimiento en parque de viviendas en alquiler.
- Activación edificios uso propio.
- Inversión en digitalización empresa.

Capítulo VII Transferencias de capital..... 19.019.622 €

En este capítulo se incluyen los importes a recibir de los fondos europeos NextGenerationEU (Programas 1, 3 y 6) y las ayudas a la rehabilitación privada, del capítulo VII del Estado de Ingresos.

Capítulo VIII Activos financieros 15.900 €

Depósito en el Gobierno de Aragón de las fianzas por arrendamiento de inmuebles, según previsión contable.

Capítulo IX Pasivos financieros..... 1.176.967 €

Este capítulo comprende la amortización de capital de los préstamos hipotecarios obtenidos para la financiación de la construcción de viviendas de alquiler, así como las fianzas y depósitos devueltos a los inquilinos y empresas de suministros.

TOTAL ESTADO DE GASTOS 47.033.631 €
--

MOVIMIENTO Y SITUACION DE DEUDA 2024-2025

Edificio	Entidad financiera	Fecha fin préstamo	Capital vivo a 31/12/2023	Capital vivo previsto 31/12/2024	Capital vivo previsto 31/12/2025
96 viv AOC en Torrero C/ Fray Julián Garcés	Caixabank	15/07/2025	999.124 €	371.078 €	- €
82 viv alq. En entorno Armas- Casta Álvarez	Caixabank	30/12/2025	1.090.512 €	554.668 €	- €
32 viv alq en c/ Biescas 1-11	IberCaja	03/12/2031	426.035 €	378.881 €	330.619 €
80 viv alq en Las Fuentes c/ Fray Luis Urbano	C. Rural Teruel, C Rural Soria y Fiare banca ética	08/11/2047	4.873.196 €	4.771.335 €	4.663.776 €
39 viv alq en Cª Historico y Arrabal	C Rural Soria	31/12/2054	- €	- €	2.531.263 €
TOTAL DEUDA ZV			7.388.867 €	6.075.962 €	7.525.658 €

PLAN DE INVERSIONES DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

INVERSIÓN DIRECTA	Inversión total	Inversión Pública	Inversión Privada	Descripción
Rehabilitación energética del parque municipal de viviendas en alquiler	2.350.000	2.350.000	0	Edificios Neutralpath Otros edificios Zaragoza Vivienda
Actuaciones en nuevas construcciones de viviendas	5.306.815	5.306.815	0	Obra nueva : 39 viviendas en alquiler asequible Plan entorno Pignatelli-Zamoray Obra nueva otros edificios de Zaragoza Vivienda
SUBTOTALES INVERSIÓN DIRECTA	7.656.815	7.656.815	0	

INVERSIÓN PÚBLICO - PRIVADA	Inversión total	Inversión Pública	Inversión Privada	Descripción
Rehabilitación energética a través del programa 1 - fase I de Next Generation (3 ámbitos)	7.243.500	6.500.000	743.500	Inversión pública a través de fondos Next Generation. Inversión privada realizada por las comunidades y propietarios de viviendas. En este 2025 se prevé recibir un cobro por importe de 1.950.000 euros incluido en el presupuesto.
Rehabilitación energética a través del programa 1 - fase II de Next Generation (2 ámbitos)	11.892.840	7.345.280	4.547.560	Inversión pública a través de fondos Next Generation. Inversión privada realizada por las comunidades y propietarios de viviendas. En este 2025 se prevé recibir un cobro por importe de 3.672.640 euros incluido en el presupuesto.
Nueva construcción de viviendas para alquiler asequible a través de la cesión a promotores privados tanto del derecho de superficie como la gestión de la explotación.	56.319.962	15.577.913	40.742.049	Inversión pública a través de la cesión del derecho de superficie y gestión de la explotación para la construcción de viviendas de alquiler asequible. Inversión privada realizada por las empresas promotoras adjudicatarias de la cesión del derecho de superficie. En este 2025 se prevé recibir un cobro por importe de 4.673.368 euros incluido en el presupuesto.
SUBTOTALES INVERSIÓN PÚBLICO-PRIVADA	63.563.462	22.077.913	41.485.549	

TOTAL INVERSIONES	71.220.277	29.734.728	41.485.549
-------------------	------------	------------	------------

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

PLANTILLA

EJERCICIO ECONÓMICO 2025

RESUMEN PERSONAL PRESUPUESTO EJERCICIO 2025

	Año 2025	Año 2024
Sueldos, salarios y asimilados	4.716.903,18	4.349.239 €
Cargas sociales	1.480.070,86	1.379.996 €
Ayudas sociales	25.000,00	21.000 €
Formación	47.169,03	43.492 €
Provisión indemnizaciones Proceso Estabilización	0	83.875 €
Gastos funcionamiento Comité Empresa	1000	1.000 €

TOTAL	6.270.143 €	5.878.602 €
-------	-------------	-------------