



# CUENTAS ANUALES

2021

**INFORME DE AUDITORIA  
DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE  
SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA S.A.  
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA**

**REFERIDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**Realizado por ECONLAB AUDITORIA, S.L.**

MIEMBRO NUMERARIO DEL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES.  
NUMERO DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDTORES DE CUENTAS (R.O.A.C.)

**Nº S-1909**

**Junio de 2022**

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A., atendiendo a su encargo:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, correspondientes 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 2021, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 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 las 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 la 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. 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 éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### **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.



En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 4 y 5 como anexo 1 y es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Córdoba, 14 de Junio de 2022.



**ECONLAB AUDITORIA, S.L.**  
Nº ROAC S-1909

Nº ROAC Auditor firmante: 17086

**Alfonso Marín Ospino**  
Socio. Auditor de Cuentas

Avenida Gran Capitán Nº 28,1º  
14001, Córdoba

Anexo 1

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 la entidad 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 en 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.

# CUENTA DE PERDIDAS y GANANCIAS

Empresa 0021

SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2021

Fecha 22-06-22

Condiciones PERIODO : 01-01-21 / 31-12-21; PERIODO N-1 : 01-01-20 / 31-12-20; EMPRESA N-1 : 0020 - SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2020

---

**A) OPERACIONES CONTINUADAS**

	EJERCICIO 21	EJERCICIO 20
1. Importe neto de la cifra de negocios	439.114,28	454.287,02
a) Ventas	136.777,19	153.112,63
b) Prestaciones de servicios	302.337,09	301.174,39
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-171.852,18	-366.991,93
5. Otros ingresos de explotación	306.421,12	197.202,47
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	15.062,58	18.437,04
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	291.358,54	178.765,43
6. Gastos de personal	-111.873,80	-115.383,39
a) Sueldos, salarios y asimilados	-88.496,58	-86.080,47
b) Cargas sociales	-23.377,22	-29.302,92
7. Otros gastos de explotación	-389.904,77	-175.896,39
a) Servicios exteriores	-240.238,25	-138.604,31
b) Tributos	-117.485,78	-37.292,08
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-32.180,74	0,00
8. Amortización del inmovilizado	-55.952,14	-55.710,56
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	74.864,93	67.304,02
13. Otros resultados	1.314,74	-1.750,04
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 )</b>	<b>92.132,18</b>	<b>3.061,20</b>
14. Ingresos financieros	20,00	9,33
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	20,00	9,33
b2) En terceros	20,00	9,33
15. Gastos financieros	-45.985,50	-43.571,39
b) Por deudas con terceros	-45.985,50	-43.571,39
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO ( 14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19 )</b>	<b>-45.965,50</b>	<b>-43.562,06</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS ( A.1 + A.2 )</b>	<b>46.166,68</b>	<b>-40.500,86</b>
20. Impuesto sobre beneficios	-1.358,19	0,00
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS ( A.3 + 20 )</b>	<b>44.808,49</b>	<b>-40.500,86</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 21 )</b>	<b>44.808,49</b>	<b>-40.500,86</b>

# BALANCE DE SITUACION

Empresa 0021 SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2021

Fecha 22-06-22

Condiciones PERIODO : 01-01-21 / 31-12-21; PERIODO N-1 : 01-01-20 / 31-12-20; EMPRESA N-1 : 0020 - SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2020

## A C T I V O

EJERCICIO 21

EJERCICIO 20

<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
I. Inmovilizado intangible	2.488.549,10	2.527.884,67
5. Aplicaciones informáticas	27.726,18	28.405,84
206. Aplicaciones informáticas	483,22	724,80
2806. Amortización acumulada de aplicaciones informáticas	3.994,65	3.994,65
7. Otro inmovilizado intangible	-3.511,43	-3.269,85
208. Derecho de Superficie	27.242,96	27.681,04
2808. Amortización Acumulada Derecho de Superficie	32.938,00	32.938,00
II. Inmovilizado material	-5.695,04	-5.256,96
1. Terrenos y construcciones	51.380,22	38.021,10
211. Construcciones	0,00	0,00
2811. Amortización acumulada de construcciones	537,63	537,63
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-537,63	-537,63
212. Instalaciones técnicas	170,26	170,26
215. Otras instalaciones	8.824,45	8.824,45
216. Mobiliario	5.490,87	5.490,87
217. Equipos para procesos de información	35.746,44	35.746,44
218. Elementos de transporte	18.833,76	18.833,76
2812. Amortización acumulada de instalaciones técnicas	13.782,23	13.782,23
2815. Amortización acumulada de otras instalaciones	-8.824,45	-8.824,45
2816. Amortización acumulada de mobiliario	-5.490,87	-5.490,87
2817. Amortización acumulada de equipos para procesos de información	-35.873,10	-35.873,10
2818. Amortización acumulada de elementos de transporte	-18.611,74	-18.611,74
3. Inmovilizado en curso y anticipos	-13.707,33	-13.707,33
231. Construcciones en curso	51.209,96	37.850,84
III. Inversiones inmobiliarias	51.209,96	37.850,84
1. Terrenos	2.372.059,25	2.427.331,73
220. Inversiones en terrenos y bienes naturales	304.593,48	304.593,48
2. Construcciones	304.593,48	304.593,48
221. Inversiones en construcciones	2.067.465,77	2.122.738,25
282. Amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias	2.797.019,41	2.797.019,41
2921. Deterioro de valor de construcciones	-705.318,16	-650.045,68
V. Inversiones financieras a largo plazo	-24.235,48	-24.235,48
5. Otros activos financieros	37.383,45	34.126,00
260. Fianzas constituidas a largo plazo	37.383,45	34.126,00
265. Depósitos constituidos a largo plazo	42.197,45	38.940,00
	-4.814,00	-4.814,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		
II. Existencias	6.064.355,54	6.203.436,04
4. Productos terminados	5.216.853,56	5.388.705,74
350. Productos terminados A	5.216.853,56	5.388.705,74
395. Deterioro de valor de los productos terminados	6.785.388,17	6.957.240,35
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-1.568.534,61	-1.568.534,61
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	709.497,28	691.256,94
430. Clientes	333.155,44	310.769,71
436. Clientes de dudoso cobro	366.444,34	310.769,71
	67.902,37	69.010,53

S U B T O T A L   A C T I V O

8.139.749,37

8.296.370,65

# BALANCE DE SITUACION

Empresa 0021      SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2021      Fecha 22-06-22  
 Condiciones PERIODO : 01-01-21 / 31-12-21; PERIODO N-1 : 01-01-20 / 31-12-20; EMPRESA N-1 : 0020 - SUELO Y  
 VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2020

## A C T I V O

	EJERCICIO 21	EJERCICIO 20
490. Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	-101.191,27	-69.010,53
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	0,00	0,11
433. Clientes, empresas del grupo	0,00	0,11
3. Deudores varios	-5.667,07	7.809,84
440. Deudores	-5.667,07	7.809,84
6. Otros créditos con las Administraciones públicas	382.008,91	372.677,28
4700. Hacienda Pública, deudora por IVA	20.178,83	10.847,20
4708. Hacienda Pública, deudora por subvenciones concedidas	361.830,08	361.830,08
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	138.004,70	123.473,36
1. Tesorería	138.004,70	123.473,36
570. Caja, euros	104,89	84,54
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	137.899,81	123.388,82
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>8.552.904,64</b>	<b>8.731.320,71</b>

# BALANCE DE SITUACION

Empresa 0021 SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2021

Fecha 22-06-22

Condiciones PERIODO : 01-01-21 / 31-12-21; PERIODO N-1 : 01-01-20 / 31-12-20; EMPRESA N-1 : 0020 - SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2020

P A T R I M O N I O      N E T O      Y      P A S I V O	EJERCICIO 21	EJERCICIO 20
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		
A-1) Fondos propios	3.067.944,00	3.048.850,50
I. Capital	2.323.570,62	2.278.762,13
1. Capital escriturado	1.050.000,00	1.050.000,00
100. Capital social	1.050.000,00	1.050.000,00
III. Reservas	1.228.762,13	1.269.262,99
1. Legal y estatutarias	164.729,02	164.729,02
112. Reserva legal	164.729,02	164.729,02
2. Otras reservas	1.064.033,11	1.104.533,97
113. Reservas voluntarias	1.064.033,11	1.104.533,97
VII. Resultado del ejercicio	44.808,49	-40.500,86
129. Resultado del ejercicio	44.808,49	-40.500,86
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	744.373,38	770.088,37
130. Subvenciones oficiales de capital	717.420,37	742.697,28
139. Derechos de uso sobre bienes cedidos	26.953,01	27.391,09
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		
II. Deudas a largo plazo	4.703.997,77	4.949.205,43
2. Deudas con entidades de crédito	2.532.061,97	2.777.269,63
170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	2.352.498,51	2.599.481,99
5. Otros pasivos financieros	2.352.498,51	2.599.481,99
171. Deudas a largo plazo	179.563,46	177.787,64
180. Fianzas recibidas a largo plazo	152.050,00	152.050,00
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	27.513,46	25.737,64
1633. Otras deudas a largo plazo, empresas del grupo	2.163.834,65	2.163.834,65
IV. Pasivos por impuesto diferido	2.163.834,65	2.163.834,65
479. Pasivos por diferencias temporarias imponibles	8.101,15	8.101,15
8.101,15	8.101,15	8.101,15
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		
III. Deudas a corto plazo	780.962,87	733.264,78
5. Otros pasivos financieros	11.961,11	10.965,74
555. Partidas pendientes de aplicación	11.961,11	10.965,74
561. Depósitos recibidos a corto plazo	-13.506,25	-14.501,62
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	25.467,36	25.467,36
1. Proveedores	769.001,76	722.299,04
400. Proveedores	2.013,65	2.013,65
3. Acreedores varios	2.013,65	2.013,65
745.477,45	745.477,45	699.768,05
410. Acreedores por prestaciones de servicios	133.049,76	87.340,36
413. Acreedores por prestaciones de servicios: Empresas del Grupo	612.427,69	612.427,69
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.848,83	20.355,51
4750. Hacienda Pública, acreedora por IVA	9.324,21	13.957,34
4751. Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	4.900,09	4.421,90
476. Organismos de la Seguridad Social, acreedores	2.624,53	1.976,27
7. Anticipos de clientes	4.661,83	161,83
438. Anticipos de clientes	4.661,83	161,83

# BALANCE DE SITUACION

Empresa 0021 SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2021

Fecha 22-06-22

Condiciones PERIODO : 01-01-21 / 31-12-21; PERIODO N-1 : 01-01-20 / 31-12-20; EMPRESA N-1 : 0020 - SUELO Y  
VIVIENDA DE LUCENA, S.A. 2020

## P A T R I M O N I O   N E T O   Y   P A S I V O

EJERCICIO 21

EJERCICIO 20

**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

8.552.904,64

8.731.320,71

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda**

**B. Estado total de cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.**

	Capital	Prima emisión	Reservas	(Acciones y participaciones propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
	Suscrito	No exigido										
<b>A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	<b>1.050.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>751.296,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+517.966,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>788.467,63</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2008 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2008 y anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020</b>	<b>1.050.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>751.296,67</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+517.966,32</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>788.467,63</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

propias (netas)								
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	+517.966,32	0,00	0,00	-558.467,18	0,00	-18.379,26
<b>C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2020</b>	<b>1.050.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.269.262,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-40.500,86</b>	<b>0,00</b>	<b>770.088,37</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores 2009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021</b>	<b>1.050.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.269.262,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-40.500,86</b>	<b>0,00</b>	<b>770.088,37</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Operaciones con socios o propietarios.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonación deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de pat.neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-40.500,86	0,00	0,00	+85.309,35	0,00	-25.714,99
III. Otras	0,00	0,00						+19.093,50





# **Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda**

Memoria Abreviada correspondiente  
al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2021

# **MEMORIA ABREVIADA**

## **1. Introducción.**

La Memoria de las Cuentas Anuales 2021 de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda resume la gestión y los resultados empresariales de esta sociedad municipal que viene apostando por la vivienda protegida y su importante trascendencia para la ciudad de Lucena. SUVILUSA (Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda) es el instrumento principal con que cuenta el Ayuntamiento de Lucena para satisfacer la demanda de una vivienda digna y a precio accesible por parte de la ciudadanía lucentina, colaborando en las políticas municipales de promoción de viviendas tanto en régimen de alquiler como de alquiler opción compra.

En este ejercicio 2021 se ha producido, una importante tarea de trabajo y gestión en la bolsa municipal de viviendas sociales, del Registro Municipal de Viviendas Protegidas, mantenimiento y gestión de todo el parque municipal de viviendas protegidas tanto en régimen de alquiler como en régimen de alquiler con opción compra, comprobación y gestión individualizada de todos los arrendatarios de viviendas, locales, plazas de parking y trasteros. Asimismo, durante este 2020 se están continuando con las gestiones de entrevistas y reuniones con inquilinos morosos, a los efectos de poder llevar a cabo una formalización de compromisos de pago con éstos, analizando su situación personal, y poder de esta manera asegurar qué medidas adoptar por parte del Consejo de Administración de la sociedad municipal. Por otra parte, se han llevado a cabo tareas de promoción de las ventas de plazas de garaje, trasteros, locales y viviendas, incentivando la adquisición de dichos inmuebles.

Asimismo, y en el capítulo de Colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, se ha continuado con la línea de actuaciones del Plan Municipal de Vivienda y Subvenciones, apostando y continuando este año 2021 una vez más, por una política social de vivienda protegida y de ayudas a las personas más necesitadas. Este Plan Municipal de Vivienda contempla 2 líneas de actuación; por un lado el acceso de la ciudadanía a una vivienda protegida en régimen de alquiler o alquiler opción compra; y por otra parte, una línea de ayudas/subvenciones para todas aquellas personas adjudicatarias de viviendas protegidas. Todo este Plan Municipal de Vivienda está siendo supervisado y gestionado por parte de esta Empresa Municipal, para que se garantice el cumplimiento del mismo.

Al cierre de este ejercicio económico, se encuentra pendiente de resolución por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda el subsidio autonómico correspondiente al

ejercicio 2021 del préstamo hipotecario que financia una promoción en régimen de alquiler en C/Corazón de Jesús, nº6. Con fecha de finales de abril de 2021, se ha resuelto favorablemente por parte de la Agencia Andaluza de la Energía (Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de la Junta de Andalucía) dos expedientes de incentivos para el desarrollo energético sostenible en el grupo de viviendas de Calle Sevilla y Málaga (Grupo 27VPO) y en el edificio de Calle José Nieto Muñoz, nº 15, que fueron solicitados con fecha de mayo de 2018.

Desde el Consejo de Administración de Suvilusa, así como desde la Comisión creada para el seguimiento del cumplimiento del Plan Municipal de Acceso a la Vivienda, se ha fijado como objetivo primordial que todas las viviendas disponibles y libres (en promoción Oeste 1 y Zarpazo) se alquilen con opción compra. De esta forma, las viviendas no se deterioran y se minoran los gastos corrientes de la Empresa Municipal. Asimismo, y siguiendo con la línea de seguimiento activo de todos los arrendatarios con deudas vencidas pendientes de pago, y previo estudio individualizado de sus circunstancias familiares y económicas, el Consejo de Administración de la sociedad municipal continúa su política de autorizaciones a que se insten los procedimientos judiciales correspondientes en aquellos casos de inquilinos que no cumplen con su obligación de pago del alquiler correspondiente, y que mantengan deudas impagadas de manera injustificada. El porcentaje medio de morosidad durante el ejercicio 2021 ascendió a un 28,55% correspondiente a todo el inventario de inmuebles en alquiler. Esto ha supuesto, respecto al ejercicio anterior una disminución del 8,70 %. Es por tanto interés del Consejo de Administración seguir controlando la morosidad en el arrendamiento, llevándose a cabo actuaciones encaminadas a mejorar la eficacia en la gestión de los arrendamientos de viviendas sociales y protegidas de nuestra propiedad.

Toda la gestión de esta Empresa Municipal, y por ende la Memoria de estas Cuentas Anuales 2021, va encaminada a la prestación de un servicio público básico y necesario para la ciudadanía lucentina, como es "el acceso a una vivienda digna y adecuada", comprometiéndose a realizar una labor de colaboración y de gestión en materia de vivienda; y en esta línea se va a seguir trabajando a lo largo de los próximos años, puesto que queda mucho por hacer y hay un profundo convencimiento de que el trabajo de este pasado ejercicio 2021 ha sido difícil pero va por el camino de la mejora en la gestión empresarial de la sociedad municipal.

Asimismo, hay que reflexionar sobre la profundidad y calado del trabajo y gestión realizada por esta empresa municipal, que se encuentra claramente involucrado con las personas más necesitadas de vivienda en nuestra localidad, gestionando todo tipo de solicitudes de subvenciones a la vivienda, así como de nuevas solicitudes, adjudicaciones, renuncias, permutas,...etc de vivienda protegida, así como otros servicios en materia de vivienda, como es la gestión del Registro Municipal de Viviendas Protegidas, colaboración y gestión con programas autonómicos de subvenciones y ayudas al alquiler, ... Asimismo, el trabajo que desde esta empresa municipal se viene realizando se muestra a través de todo el proceso de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler, tanto de la propia empresa municipal, como del parque de viviendas de la Junta de Andalucía, que también viene realizándose su

propuesta de adjudicación (parque de viviendas autonómicas ubicadas en diferentes zonas de nuestra ciudad).

Finalmente, esta Empresa Municipal ha realizado el *cálculo del déficit/superávit en contabilidad nacional adaptado a las Corporaciones Locales*, con el fin de poder evaluar el cumplimiento de las obligaciones que la Ley General de Estabilidad Presupuestaria impone a todos los Ayuntamientos en materia de finanzas públicas, y dado que el objetivo de estabilidad presupuestaria se mide de acuerdo a la metodología de la contabilidad nacional. Para ello, y con el fin de garantizar su cumplimiento y utilidad, hemos considerado como tarea esencial el poder identificar y valorar las principales diferencias metodológicas entre la contabilidad nacional y los sistemas contables a los que estamos sometidos todas las unidades públicas mediante el sistema de contabilidad empresarial (Plan General de Contabilidad de la empresa española) y otros sistemas adaptados.

Para poder realizar este cálculo de déficit o superávit, será necesario evaluar la información de los estados contables (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria), y a continuación identificar cuáles son los ingresos y gastos computables a efectos de contabilidad nacional, procediéndose a realizar los ajustes necesarios.

## **2. Actividad de la empresa.**

**Suelo y Vivienda de Lucena, S.A.- Empresa Municipal de la Vivienda** (en adelante, la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima el día 17 de marzo de 1.994, teniendo como objetivo fundamental facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con niveles de renta inferiores, en cumplimiento del principio básico de la constitución española. Los socios constituyentes fueron, por un lado los miembros de la Corporación en aquella fecha, y por otro, técnicos que participaron desinteresadamente en sus comienzos. Es a partir del año 1.995 cuando se emprenden acciones propias que comenzarán a elevar el número de actuaciones de promoción. Desde sus comienzos y hasta la fecha el capital social es cien por cien público. Suvilusa está siendo un instrumento eficaz de gestión municipal de vivienda protegida, de viviendas de promoción pública y alquiler social; participando y colaborando directamente con el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, AVRA (Agencia Andaluza de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) y la Consejería de Fomento y Vivienda en las políticas de ejecución municipales en materia de vivienda.

Igualmente se están gestionando íntegramente, desde su implantación obligatoria en todos los municipios andaluces, los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en Lucena, indispensables para el acceso de cualquier ciudadano a una vivienda protegida, ya sea en régimen de propiedad, alquiler o alquiler con opción compra. Estos Registros Municipales están siendo indispensables para conocer las demandas reales de los ciudadanos, siendo su utilización y gestión de vital importancia para el sector de la vivienda protegida, y para la realización de directrices en los futuros Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

Y asimismo se están llevando a cabo actuaciones encaminadas a gestionar subvenciones a inquilinos de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler opción compra, a través del cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda de este Excmo. Ayuntamiento de Lucena. Otras líneas de actuación en materia de subvenciones durante el ejercicio 2021 han sido la convocatoria de ayudas a los gastos derivados de ejercer la opción a compra para las viviendas en régimen de alquiler con opción a compra del parque municipal de viviendas de esta Empresa Municipal; así como la convocatoria extraordinaria de subvenciones a inquilinos de viviendas protegidas de titularidad pública en régimen de alquiler como consecuencia de la crisis sanitaria y económica provocada por la Covid19.

La Sociedad tiene por objeto: la gestión y transformación de suelo, la promoción, construcción, rehabilitación de viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal y en el propio ámbito territorial del municipio de Lucena (Córdoba), con especial atención a las viviendas de protección oficial, dando prioridad a las de promoción pública; y cuyas actividades comprenderán:

- A) La gestión de suelo, tanto residencial como industrial, apto para la edificación por cualquiera de los medios admitidos en Derecho.
- B) La promoción y construcción de viviendas de nueva planta, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal y la rehabilitación de los existentes. La actuación de promoción podrá ser para su venta o gestión en régimen arrendatario.
- C) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de las mencionadas viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal.
- D) Colaborar con Sociedades Cooperativas de Viviendas y Comunidades de Propietarios y otras instituciones públicas y privadas, en el desarrollo de sus fines de promoción, rehabilitación de viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal.
- E) Proporcionar vivienda a los habitantes del municipio, preferentemente a los más necesitados de ella.
- F) Asesorar a Entidades públicas y privadas y colaborar con las restantes Administraciones Públicas y entidades e instituciones privadas en la gestión de suelo y promoción, rehabilitación de viviendas, locales, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social o particular, que sean de competencia municipal.

Por lo tanto, la sociedad municipal realiza una gestión directa del servicio público asumido por el Ayuntamiento, en régimen de libre concurrencia, de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o libre promoción. Actualmente la

actividad de la sociedad está constituida y centrada fundamentalmente en la explotación en alquiler y alquiler con opción compra de viviendas, garajes, trasteros y locales; así como en la venta de inmuebles de promociones ya finalizadas.

La empresa tiene como domicilio social y sede de trabajo en la Plaza de Archidona nº1, 2<sup>a</sup> planta de Lucena (Córdoba), siendo su forma societaria de Sociedad Anónima, por lo que se rige por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; así como por la normativa de aplicación en materia de Régimen Local, al tratarse de una empresa de capital social cien por cien municipal.

La situación en contabilidad nacional de las unidades que figuran en el inventario de corporaciones locales del Ayuntamiento de Lucena (a febrero 2015) es que : E.P.E.L. Aparcamientos de Lucena, Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. y Aguas de Lucena, S.L. son SECTOR PÚBLICO: SECTOR SOCIEDADES NO FINANCIERAS (S.11).

La moneda funcional de la Sociedad es el euro (€). Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera".

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales.**

#### **a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.**

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales y, en particular, al Plan General de Empresas Inmobiliarias y Constructoras, en todo lo que no contradice el R.D. anterior.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen Fiel.**

Las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021 adjuntas han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el resto de legislación mercantil vigente y de disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

**Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.**

Por su parte, las CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2020, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda celebrada el 12 de julio de 2021, siendo depositadas en el Registro Mercantil de Córdoba.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden del 28 de diciembre de 1994.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en Euros.

c) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. En consecuencia, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo la consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los Administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2021, bajo el principio de empresa en funcionamiento, entendiendo que no existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que pueden aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores 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 evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- El cálculo de provisiones.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2021, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2020.

No existen causas que impida la comparación de las cuentas anuales del ejercicio con el precedente.

Los estados financieros del ejercicio 2021 adjuntos no incorporan modificación alguna con respecto a los aprobados para dicho ejercicio, no habiéndose alterado con ello ni el patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, ni los resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

f) Elementos recogidos en varios partidas.

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la Memoria.

g) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios en criterios contables significativos. La auditoría realizada no muestra ni detecta ajustes en la contabilización de todas las partidas contables realizadas durante el ejercicio.

h) Corrección de errores.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio, siendo la auditoría totalmente favorable, sin salvedades.

#### 4. Aplicación del resultado.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente:

Concepto	2021	2020
<b>Base de reparto:</b>		
Beneficio (+)/Pérdida del ejercicio (-)	+ 44.808,49 €	- 40.500,86 €
Remanente		
<b>Distribución (aplicación):</b>		
A COMPENSAR PÉRDIDAS EJ.ANTE	--- €	--- €
A PÉRDIDAS EJERC.ANTERIOR.	--- €	--- €
A RESERVA LEGAL	4.480,85 €	--- €
A RESERVAS VOLUNTARIAS	40.327,64 €	- 40.500,86 €
<b>TOTAL DISTRIBUCIÓN (Aplicación)</b>	<b>+44.808,49 €</b>	<b>-40.500,86 €</b>

El resultado positivo de este ejercicio 2021 será destinado: 10% del beneficio será destinado a Reserva Legal (4.480,85 €), y el resto a Reservas Voluntarias (40.327,64 €).

No obstante, es necesario señalar que conforme al cálculo del déficit/superávit a efectos de la contabilidad nacional, el resultado del ejercicio 2021 es de superávit de **+ 158.070,96 Euros**.

Para proceder a este resultado, se han tenido en cuenta los ajustes en ingresos y gastos correspondientes que se establece en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera y Ley 4/2012 de 28 de septiembre que la modifica; Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales, en adelante Reglamento de Estabilidad; Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo (TRLRHL) en relación al Principio de Estabilidad Presupuestaria (arts. 54.7 y 146.1); Manual del cálculo del déficit en Contabilidad Nacional adaptado a las Corporaciones Locales (IGAE Ministerio de Hacienda); Manual del SEC 95 sobre déficit público y

deuda pública publicado por Eurostat. (Esquema y cálculos realizados en el apartado 17-apartado b) de esta Memoria).

## 5. Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2021, han sido las siguientes:

### a) Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

- *Aplicaciones informáticas.*

La partida de aplicaciones informáticas incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas adquiridas a terceros que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación. En particular, las aplicaciones informáticas se valoran por el coste de adquisición,

amortizándose a razón de un 33,33% anual. La amortización depreciación del inmovilizado intangible en el ejercicio 2021 ha sido de 241,58 €.

- *Derecho de Superficie.*

La Sociedad recibió un derecho de superficie ó derecho de uso sobre un suelo sito en Calle Corazón de Jesús, para la promoción y edificación de alojamientos protegidos en alquiler, contabilizándose dicha operación como un activo intangible por su valor razonable. El valor activado en el inmovilizado intangible por el valor de este derecho de superficie en 2009 ascendió a 32.938,00 €, según valoración del arquitecto técnico municipal.

La amortización o depreciación del derecho de superficie en el ejercicio 2021 ha sido de 438,08 € (conforme a 75 años de vida útil).

b) Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, y atendiendo al resto de requisitos legalmente aplicables establecidos en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en función de los siguientes años de vida útil:

Concepto	Años Vida útil	% Amortización
Construcciones	50 años	2%
Mobiliario	10 años	10%
Equipos Procesos de Información	4 años	25%
Instalaciones Técnicas	8-13 años	8-12%

Ya en ejercicios anteriores, (antes de 2011), la Sociedad amortizaba su inmovilizado material de forma acelerada (PYME), aplicando sobre los porcentajes de amortización arriba indicados, coeficientes de aceleración del 1,5 ó 2 en función del año de adquisición del bien. Para este ejercicio, al igual que en el anterior, se aplican los coeficientes normales.

Detalle	Dotación amortización
Mobiliario (2816000)	-- €
Equipos para Procesos de Información (2817000)	-- €
Instalaciones Técnicas (2812000)	-- €
Otras Instalaciones (2815000)	-- €
Elementos de Transporte (2818000)	-- €
<b>TOTAL.....</b>	<b>-- €</b>

A 31/12/2021 la totalidad del inmovilizado material en uso se encuentra 100% amortizado.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo

objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva. Asimismo y si algún elemento amortizable no está siendo usado se procede a su anotación contable a los efectos de no realizar dotación por depreciación de ese bien inmovilizado en cuestión.

De este modo, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a

la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2021 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

### c) Inversiones Inmobiliarias.

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios, construcciones y otras edificaciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Concepto	Años de vida útil	% amortización
Inversiones en Construcciones	50 años	2%

En ejercicios anteriores, antes del ejercicio 2011, la Sociedad amortizaba sus inversiones inmobiliarias de forma acelerada (PYME), aplicando sobre los porcentajes de amortización arriba indicados, el coeficientes de aceleración del 1,5. Para este ejercicio, al igual que en el anterior, se aplican los coeficientes normales.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 por el concepto de dotación amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a: 55.272,48 € para la partida de construcciones.

Detalle	Dotación amortización
Construcciones 27 VPO	8.947,92 €
Construcciones Local C/ Jaén	5.138,71 €
Construcciones Local interior Pza. Mercado	2.136,60 €
Construcciones José Nieto Muñoz	352,93 €
Construcciones Paseo de Rojas	6.319,27 €
Construcciones 22 Alojamientos protegidos	32.377,05 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>55.272,48 €</b>

#### d) Instrumentos financieros.

La sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto instrumentos financieros, los siguientes. La presente norma resulta de aplicación a los siguientes.

##### a) Activos financieros:

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

##### b) Pasivos financieros:

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

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

- *Activos financieros:*

Clasificación-

- 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 los correspondientes deterioros 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.

Los activos financieros que posee la Sociedad son, básicamente, fianzas y depósitos constituidos a largo plazo y derechos de cobro originados por operaciones de tráfico de la empresa.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

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

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

Baja de activos financieros-

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

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

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

- *Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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 con su coste amortizado.

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.

#### Fianzas entregadas

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

#### Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los

cuales no existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

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

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

La clasificación entre corto y largo plazo se realiza teniendo en cuenta el plazo previsto para el vencimiento, enajenación o cancelación. Se considera a largo plazo cuando dicho plazo sea superior a doce meses a partir de la fecha del cierre contable.

#### e) Existencias.

Las existencias están constituidas por:

- a. Terrenos y Solares (materias primas y otros aprovisionamientos).

Los terrenos y solares adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en aquellos otros gastos relacionados directamente con la compra (impuestos, gastos de registro,...etc). Dicho importe se traspasa a "Promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.

- b. Promociones en curso (productos en curso).

Como promociones en curso se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio. Los costes incluyen para cada promoción los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, ...etc) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados durante el período de construcción por la financiación específica obtenida para la ejecución de la misma.

- c. Productos o promociones terminadas.

Como productos terminados se incluyen, los diferentes inmuebles (viviendas, locales, parkings,...) que a la fecha de cierre del presente ejercicio se encuentran pendientes de venta.

Estas existencias constituidas por terrenos, promociones en curso y promociones terminadas se encuentran valoradas al precio de adquisición ó coste de ejecución. El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado. En cualquier caso, la evolución del mercado residencial podría ocasionar diferencias, al alza o a la

baja, en el valor razonable de las existencias de la Sociedad. Dichas diferencias serán imputadas, en su caso, en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad a partir del momento en que queden constatadas.

#### f) Impuestos sobre beneficios.

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda por las diferencias de naturaleza permanente con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

En virtud del artículo 58 LIS, la cuota del Impuesto sobre beneficios queda bonificada en un 99%, pero sólo en la parte que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de servicios comprendidos en el art. 25.2º de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local. En nuestro caso, no queda bonificada la parte de la cuota correspondiente a los siguientes ingresos: arrendamiento de cocheras, arrendamiento de locales, ingresos de comunidad y otros ingresos excepcionales.

El impuesto sobre sociedades comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativos a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporal se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

Los pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

#### g) Ingresos y Gastos.

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

La Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

De este modo, 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, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Siguiendo el Plan General Contable de 2007, la Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones inmobiliarias y suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes, considerando este el momento de la entrega de las llaves (firma de escritura pública de la compraventa).

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

#### h) Provisiones y Contingencias.

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Los Administradores de la Sociedad no tienen conocimiento de ningún pasivo contingente de consideración al 31 de diciembre de 2021, ni a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

#### i) Subvenciones, donaciones y legados.

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoraron por el valor razonable del importe concedido, al ser de carácter monetario, y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización/ depreciación efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

En su mayoría se corresponden con subvenciones recibidas para la construcción de viviendas de promoción pública, de concesión estatal o autonómica. Por tratarse de una empresa perteneciente al sector público, se aplicará el mismo criterio que si hubiera sido concedida por un tercero no socio a las subvenciones, donaciones o legados recibidos de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden, excepto en el caso de que el cobro de la subvención se haya realizado en su totalidad durante el ejercicio y los gastos a cubrir no se hayan devengado en el ejercicio, se utilizará el criterio de correlación de ingresos y gastos para realizar la imputación de la subvención. Si lo son para financiar gastos específicos; la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos financiados.

Los criterios de imputación a resultados de las subvenciones se han mantenido sin modificación alguna en los últimos ejercicios.

Este epígrafe incluye las cesiones gratuitas de determinados terrenos (destinados a viviendas en régimen de venta o alquiler) realizadas a la Sociedad por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena. Estos terrenos, en caso de corresponder a actuaciones en promociones de viviendas en Régimen de Alquiler se clasifican en "Terrenos" en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" y en caso de corresponder a actuaciones en promociones de viviendas en Régimen de Venta, se clasifican como "Edificios en construcción" en el epígrafe de "Existencias" cuando se han iniciado las obras de los edificios a construir, valorándolos en ambos casos por su valor venal determinado en la escritura pública de cesión, contabilizándose con abono al epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto del balance adjunto. Esta subvención se imputará a los resultados de los distintos ejercicios en base a la enajenación o baja de los correspondientes edificios construidos en estos terrenos.

El Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía tienen establecidas un conjunto de ayudas y subvenciones relativas al régimen de financiación de promociones de viviendas protegidas en el marco de los Planes Cuatrienales de Viviendas. En este sentido, la Sociedad ha sido beneficiaria de las siguientes:

- Subvención en base a la Orden de 4 de noviembre de 1997, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía sobre el importe que resulta de la amortización del principal más los intereses, incluidos los de carencia, del préstamo cualificado con el que se ha financiado una actuación protegida en régimen de alquiler en el Plan Parcial Residencial 2 (hoy promoción de 27 viviendas en C/ Sevilla y Málaga), perteneciente al expediente C.9703.E.038.SPP.

Los importes concedidos en concepto de subvención de la amortización de los préstamos cualificados se registran con abono al epígrafe

"Subvenciones, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto del balance adjunto, imputándose a resultados a medida que se vaya amortizando el edificio de viviendas financiadas, y en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dichas viviendas.

- Subvención/Subsidiación autonómica al promotor de alojamientos protegidos en régimen de alquiler, correspondiente a financiación cualificada de una actuación de vivienda protegida en régimen de alquiler en Calle Corazón de Jesús, sobre el importe que resulta de lo establecido en el art. 145 del texto integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, aprobado por Orden de 8 de agosto de 2005.

### j) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

### k) Actuaciones empresariales con incidencia medioambiental.

Las actividades de la Sociedad no tienen más incidencia en el medio que las derivadas del desarrollo de las promociones.

Dada las actividades a las que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones, ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación al patrimonio, situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **6. Inmovilizado intangible.**

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 de las diferentes cuentas del inmovilizado intangible, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, han sido los siguientes:

Inmovilizado intangible	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2020
<b>Coste:</b>				
Aplicaciones Informáticas	3.994,65			3.994,65
Derecho de Superficie	32.938,00			32.938,00
<b>Total Coste</b>	<b>36.932,65</b>	---	----	<b>36.932,65</b>
<b>Amortización:</b>				
Am.acum. Aplicac.Inform.	3.269,85	241,58	----	3.511,43

Am.acum. Derecho Superficie	5.256,96	438,08	----	5.695,04
<b>Total amortización</b>	<b>8.526,81</b>	<b>679,66</b>	----	<b>9.206,47</b>
<b>9.689,69</b>				

  

<b>Valor Neto Contable</b>	<b>28.405,84</b>	<b>679,66</b>	<b>27.726,18</b>
----------------------------	------------------	---------------	------------------

## 7. .Inmovilizado material.

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, y de su correspondiente amortización acumulada, ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2021
Inmuebles para uso propio (techo)	537,63	---	---	537,63
Instalaciones técnicas y maquinaria	8.824,45	---	---	8.824,45
Otras instalac., utilaje y mobiliario	41.237,31	---	---	41.237,31
Equipos para procesos de información	18.833,76	---	---	18.833,76
Elementos de transporte	13.782,23	---	---	13.782,23
<b>Total Coste</b>	<b>83.215,38</b>	---	---	<b>83.215,38</b>
Amort. inmuebles uso propio (techo)	537,63	---	---	537,63
Amort. instalac.técnicas y simil.	8.824,45	---	---	8.824,45
Amort. otros inst.,utilaje y mobiliario	41.363,97	---	---	41.363,97
Amort. Equipos procesos información	18.611,74	---	---	18.611,74
Amort. Elementos de Transporte	13.707,33	---	---	13.707,33
<b>Total Amortización</b>	<b>83.045,12</b>	---	---	<b>83.045,12</b>
<b>Valor Neto</b>	<b>170,26</b>			<b>170,26</b>

El desglose de la partida de "Inmovilizado material: Terrenos y construcciones" se encuentran los inmuebles y construcciones para uso propio, que al cierre del ejercicio son los siguientes:

Tipo de inmovilizado	Localización	Saldo a 31/12/2021
Otros inmovilizados	LUCENA-	537,63 amort.
<b>TOTAL</b>		<b>537,63</b>

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad tenía la totalidad de sus elementos del inmovilizado material que seguían en uso (Construcciones, Instalaciones técnicas, otras instalaciones, mobiliario, equipos para procesos de información y elementos de transporte) totalmente amortizados a excepción de una Instalación técnica por valor de coste de 2.090 €.

El movimiento habido durante el ejercicio 2021 en la cuenta de "Inmovilizado en curso", correspondiente a los Locales nº 5 y 6 sitos en P.P.Oeste1, como consecuencia de la imputación temporal anual en base a las obras de adecuación y acondicionamiento de dichos locales en virtud del contrato de arrendamiento

suscrito, sede actual de la empresa municipal Aguas de Lucena, S.L. ha sido el siguiente:

Inmovilizado en curso	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Saldo a 31/12/2021
Locales nº 5 y 6 P.P.Oeste 1	37.850,84	13.359,12	---	51.209,96

## 8. Inversiones Inmobiliarias.

El detalle y movimientos de este capítulo del balance de situación para el ejercicio 2021 se muestran a continuación:

Inversiones inmobiliarias	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Ajustes	Saldo a 31/12/2021
Inver. Inmobiliarias Terrenos	304.593,48	----	----	----	304.593,48
Inver. Inmobiliarias Construc	2.797.019,41	----	----	----	2.797.019,41
<b>Total Coste</b>	<b>3.101.612,89</b>	----	----	----	<b>3.101.612,89</b>
Amort. inversiones inmobiliarias	650.045,68	55.272,48	----	----	705.318,16
<b>Total Amortización</b>	<b>650.045,68</b>	<b>55.272,48</b>	---	----	<b>705.318,16</b>
Deterioro valor construcciones	24.235,48	----	----	----	24.235,48
<b>Valor Neto</b>	<b>2.427.331,73</b>	<b>(55.272,48)</b>	---	----	<b>2.372.059,25</b>

El desglose valorativo de la partida de Inversiones Inmobiliarias (Construcciones) al cierre del ejercicio es el siguiente (coincidente con el existente al cierre del 2019):

Tipo de inversión Inmobiliaria	Localización	Saldo a 31/12/2021
Edificio Calle Sevilla-Málaga	LUCENA-	447.396,05
Edificio Calle José Nieto Muñoz	LUCENA-	17.646,38
Local Calle Jaén	LUCENA-	256.935,61
Local interior Plaza del Mercado	LUCENA-	106.829,92
Inmuebles C/ Paseo de Rojas	LUCENA-	349.358,76
Edificio 22 Alojamientos C/Jesús	LUCENA-	1.618.852,69
<b>TOTAL</b>		<b>2.797.019,41</b>

El desglose de las distintas partidas de inversiones inmobiliarias correspondientes a solares y construcciones al cierre del ejercicio es el siguiente:

	Solares	Construcciones	Saldo a 31/12/2021
Inversiones Inmobiliarias	304.593,48	2.797.019,41	3.101.612,89
<b>TOTAL</b>	<b>304.593,48</b>	<b>2.797.019,41</b>	<b>3.101.612,89</b>

Dichas partidas de inversiones cuyo desglose valorado se describe anteriormente, se encuentran con una amortización acumulada al cierre del ejercicio, en lo que a la partida de construcción se refiere, de un total de 705.318,16 euros, siendo la

amortización correspondiente al ejercicio 2021 de 55.272,48 euros y no existiendo ningún elemento en uso que al cierre del ejercicio se encontrara completamente amortizado. Los ajustes corresponden a la amortización de años anteriores de un inmueble que no se había dotado y a la corrección valorativa de otro de ellos.

## **9. Activos Financieros.**

El saldo de las cuentas de Activos Financieros al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Clases Categorías	Instrumentos financieros (Euros)					
	Créditos, derivados y otros Largo Plazo		Créditos, derivados y otros Corto Plazo		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Otros activos financieros (fianzas y depósitos)	37.383,45	34.126,00	0,00	0,00	37.383,45	34.126,00
Créditos y partidas a cobrar	0,00	0,00	333.155,44	310.769,71	333.155,44	310.769,71
<b>Total</b>	<b>37.383,45</b>	<b>34.126,00</b>	<b>333.155,44</b>	<b>310.769,71</b>	<b>370.538,89</b>	<b>344.895,71</b>

El capital integro de los "instrumentos financieros a largo plazo (créditos, derivados y otros a largo plazo)" se corresponden con fianzas de arrendatarios depositadas en organismos oficiales y depósitos constituidos a largo plazo, cuyo vencimiento depende del contrato al que están vinculados. Dicho importe asciende en 2021 a un total de 37.383,45 Euros.

El importe de los créditos y partidas a cobrar se corresponde con los derechos de cobro derivados de operaciones habituales del tráfico comercial. La empresa municipal registra una deudas comerciales en 2021, fundamentalmente procedentes del impago de las rentas de alquiler, que ascienden aproximadamente a un total de 333.155,44 €. Asimismo, conviene señalar que dicha cifra comercial de deudas pendientes de cobro a clientes, a 31-12-2020, era de 310.769,71 €, lo que supone un incremento durante este ejercicio 2021 de una cuantía de 22.385,73 €.

A los efectos de poder determinar la cuantía de insolvencias 2021, se han tenido en cuenta los criterios regulados por la normativa mercantil y fiscal, establecida en los artículos 13 y 104 de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, determinándose su cálculo en base a que "*Que las obligaciones hayan sido reclamadas judicialmente o sean objeto de un litigio judicial*"; de esta forma, se ha establecido un deterioro de valor o corrección valorativa por importe de 101.191,27 €.

Para el próximo ejercicio, y una vez analizada la regulación legal al respecto, podríamos seguir este mismo criterio totalmente conforme a la normativa establecida fiscalmente o bien individualizar todas y cada una de las deudas

pendientes de nuestros inquilinos, determinando su deuda seis meses antes del vencimiento del año o ejercicio económico (o sea a 30 de junio). Estas dos opciones son totalmente válidas y se valorarán por parte de la Sociedad para ejercicios futuros.

#### Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito –

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Saldo a 31/12/2020	Altas	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Créditos Comerciales				
dudoso cobro	69.010,53	---	( 1.108,16 )	67.902,37
<b>TOTAL</b>	<b>69.010,53</b>	<b>---</b>	<b>(1.108,16)</b>	<b>67.902,37</b>

Los créditos comerciales se dan como incobrables en función de las reclamaciones judiciales efectivamente realizadas.

## **10. Pasivos Financieros.**

El saldo de las cuentas de Pasivos Financieros al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

- Largo plazo

Clases Categorías	Instrumentos financieros Largo plazo(Euros)					
	Deudas con Entidades Crédito		Otros Pasivos Financieros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Débitos y partidas a pagar	2.352.498,51	2.599.481,99	2.343.398,11	2.341.622,29	4.695.896,62	4.941.104,28
Total	<b>2.352.498,51</b>	<b>2.599.481,99</b>	<b>2.343.398,11</b>	<b>2.341.622,29</b>	<b>4.695.896,62</b>	<b>4.941.104,28</b>

- Corto plazo

Clases Categorías	Instrumentos financieros Corto plazo(Euros)					
	Deudas con Entidades de Crédito		Otros Pasivos Financieros		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Débitos y partidas a pagar	0,00	0,00	789.064,02	741.365,93	789.064,02	741.365,93
Total	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>789.064,02</b>	<b>741.365,93</b>	<b>789.064,02</b>	<b>741.365,93</b>

La totalidad de la Deuda financiera con Entidades de Crédito (largo y corto plazo) hace referencia a préstamos hipotecarios subrogables contratados para la

financiación de las promociones ya finalizadas con Caixabank, Unicaja, así como otros préstamos con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y BBVA, así como los intereses ordinarios y de demora devengados y pendientes de pago a los mismos.

En 2021, y al cierre del mismo, los saldos pendientes de amortización a Largo Plazo con las entidades de crédito se desglosan de la siguiente forma:

Deuda Largo Plazo ICO_27VPO	132.523,04 €
Deuda Largo Plazo UNICAJA	938.905,38 €
Deuda Largo Plazo ICO_22 Alojam.	525.466,39 €
Deuda Largo Plazo B.B.V.A. (1)	47.270,30 €
Deuda Largo Plazo B.B.V.A. (2)	708.333,40 €

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" se integran entre otros conceptos, fianzas recibidas a largo plazo de viviendas, cocheras y locales, cuyo vencimiento oscila en función del contrato al que hacen referencia.

Así mismo, en dicho epígrafe se registra en 2021 la deuda pendiente de pago al Ayuntamiento de Lucena, parte derivada de un préstamo efectuado por el propio ayuntamiento, pero en su mayoría como asunción por éste del crédito que la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo ostentaba sobre Suvilusa. Ambos importes que permanecen invariables desde el año anterior, se registraban en 2017 en el largo plazo.

Al cierre de 2020, por tanto, la partida de Deudas a Largo Plazo (otros pasivos financieros) y Deudas con empresas del grupo a largo plazo, se detallan de la siguiente manera:

Préstamo L-P Ayto. Lucena	152.050,00 €
Préstamo L-P Ayto. Lucena (Gerencia)	2.163.834,65 €
Fianzas recibidas a largo plazo	27.513,46 €

El vencimiento de todos estos importes es indeterminado a la fecha de elaboración de las presentes cuentas anuales.

Las cuantías, cuyo pago no se ha satisfecho por estar pendiente de recibirse de la Administración Autonómica ya han sido debidamente solicitadas a la misma, informando del perjuicio económico que está acarreando dicho retraso en los pagos debidamente reconocidos.

También se registran en dicho epígrafe 612.427,69 € pendientes de pago al Ayuntamiento de Lucena.

El resto del saldo de dicho epígrafe hace referencia a deudas derivada de la actividad normal, obligaciones de pago a acreedores y/o proveedores.

## **11. Existencias.**

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Existencias	€	Importe 2021	Importe 2020
Terrenos y solares		0,00	0,00
Obras en curso		0,00	0,00
Obras terminadas		6.785.388,17	6.957.240,35
Provisión por depreciación Obras terminadas		(1.568.534,61)	(1.568.534,61)
<b>Valor neto</b>		<b>5.216.853,56</b>	<b>5.388.705,74</b>

Los movimientos habidos en el epígrafe de obras terminadas (productos terminados) durante el ejercicio 2021 han sido los siguientes:

Obras terminadas	Saldo Inicial	Ajustes	Retiros	Saldo 31/12/2021
12 VPO calle Rute	406.509,07	----	----	406.509,07
117 VPO P.P. Oeste 1	4.403.133,93	----	(144.863,11)	4.258.270,82
61 VPO PAU-1 Zarpazo	1.524.806,07	----	(26.989,07)	1.497.817,00
25 VPO Paseo de Rojas	143.299,32	----	----	143.299,32
Parcelas Jauja	215.204,65	----	----	215.204,65
Parkings calle Iznájar	264.287,31	----	----	264.287,31
<b>Total</b>	<b>6.957.240,35 €</b>	<b>----</b>	<b>(171.852,18)</b>	<b>6.785.388,17 €</b>
Depreciación	(1.568.534,61)	----	-----	(1.568.534,61)
<b>Valor neto</b>	<b>5.388.705,74 €</b>	<b>----</b>	<b>(171.852,18)</b>	<b>5.216.853,56 €</b>

#### Otra información:

Por la actividad que realiza la Sociedad, es habitual que las existencias en curso/terminadas estén afectadas a garantías de préstamos hipotecarios para su financiación, ver nota 9 anterior.

## **12. Patrimonio Neto y Fondos Propios.**

### a) Capital suscrito:

Al cierre del ejercicio 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 1.050.000,00 Euros, representado por veinte acciones de 52.500 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

b) Reservas de la Sociedad:

El detalle de las reservas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

TIPO DE RESERVAS	Importe €
Reserva Legal	164.729,02
Reservas Voluntarias	1.064.033,11
<b>TOTAL</b>	<b>1.228.762,13</b>

Las Sociedades están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A 31 de diciembre de 2021, la reserva legal asciende al 15,69% del capital social.

Las reservas voluntarias de la Sociedad son de libre disposición.

Otra información:

Durante el ejercicio 2018, la sociedad arroja unos beneficios de +104.156,83 €.

Durante el ejercicio 2019, la sociedad arroja unos beneficios de +517.966,32 €.

Durante el ejercicio 2020, la sociedad arroja unas pérdidas de -40.500,86 €.

Durante el ejercicio 2021, la sociedad arroja unos beneficios de +44.808,49 €.

### **13. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.**

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, proceden de la Junta de Andalucía (Consejería de Fomento y Vivienda), así como del ICO (Instituto de Crédito Oficial), del Ministerio de Fomento y del Excmo. Ayuntamiento de Lucena. Igualmente nos encontramos imputando y reconociendo en proporción a la depreciación de las edificaciones aportadas del Excmo. Ayuntamiento de Lucena de los solares de edificación de las promociones de José Nieto Muñoz, Calzadilla del Valle, Paseo de Rojas , Calle Rute y Calle Iznájar la parte proporcional correspondiente al porcentaje establecido.

En el ejercicio 2021, el detalle de las subvenciones de capital y de explotación es el siguiente:

*Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio*

Subvenciones explotación 22 Alojamientos	11.478,26 €
Subvenciones subsidiación intereses J.Andaluc.	17.264,46 €
Subvenciones explotación Excmo.Ayuntamiento	262.615,82 €

*Subvenciones de capital, inmovilizado no financiero y otras*

Subvenciones de capital transferidas MºFomento-ICO	67.618,85 €
Subvenciones de capital transferidas Excmo.Ayto.	6.808,00 €
Imputación por transferencia de cesión de uso (derecho superficie)	438,08 €

## **14. Administraciones Públicas y Situación Fiscal.**

- Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

SALDOS DEUDORES	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020
<i>Otros créditos con las Administraciones Públicas (cuenta contable "Hacienda Pública : deudora por diversos conceptos")</i>		
H.P. deudora por subvenciones	361.830,08	361.830,08
H.P. deudora por IVA/IS	20.178,83	10.847,20
H.P. IVA soportado	0,00	0,00
<b>Valor neto</b>	<b>382.008,91 €</b>	<b>372.677,28 €</b>

Dentro de la cuenta general H.P. DEUDORA POR DIVERSOS CONCEPTOS, se incluye: H.P. Deudora por I.V.A., por importe de 20.178,83 €, habiéndose satisfecho dicha cuantía a fecha de la presente memoria.

La Sociedad municipal incluye dentro del epígrafe *H.P. Deudora por subvenciones concedidas*, el saldo pendiente de cobro a la Junta de Andalucía en concepto de los subvenciones y subsidiaciones de préstamos concedidos para financiación de promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler, por importe total de 361.830,08 €, de los cuales es necesario destacar que se encuentra pendiente de ingreso la 9ª anualidad -subsidiación préstamo 22 Alojamientos (ejercicio 2021)-.

SALDOS ACREEDORES	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020
<i>Otras deudas con las Administraciones Públicas</i>		
H.P. Acreedora por IRPF	4.900,09	4.421,90
H.P. Acreedora por IVA	9.324,21	13.957,34
H.P. Acreedora por IS.	0,00	0,00
Organismos S.S. Acreedores	2.624,53	1.976,27
<b>Valor neto</b>	<b>16.848,83 €</b>	<b>20.355,51 €</b>

- Impuesto sobre beneficios.

La compañía registra un pasivo por diferencias temporarias imponibles a 31.12.2021 de 8.101,15 euros, derivado de la periodificación de las subvenciones de capital registradas en su patrimonio neto pendientes de imputar a resultados a dicha fecha.

Después de analizar el resultado antes de impuestos correspondiente al ejercicio 2021, que asciende a una cantidad de + 46.166,68 € (beneficios); el resultado del crédito impositivo a favor de la sociedad municipal, una vez computados los pagos a cuenta y retenciones correspondientes, asciende a un total de 1.358,19 Euros.

Se informará sobre cualquier otra información cuya publicación venga exigida por la norma tributaria.

## 15. Ingresos y gastos.

### *Importe neto de la cifra de negocios.*

La actividad de la Sociedad, realizada en el término municipal de Lucena (Córdoba), asciende a un importe en 2021 de 454.287,02 €. Esa cifra de negocios se divide en:

Cifra de negocios	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020
Ingresos por ventas de viviendas/parkings/trasteros	136.777,19	153.112,63
Ingresos por prestación de servicios (arrendamientos)	302.337,09	301.174,39
<b>TOTAL</b>	<b>439.114,28</b>	<b>454.287,02</b>

### *Otros ingresos de explotación.*

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

<b>Otros Ingresos de Explotación</b>	<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
Ingresos I.B.I. viviendas y locales	9.100,90	8.390,00
Ingresos por arrendamiento local PP.Oeste-1	5.138,84	9.258,52
Ingresos por servicios diversos	822,84	788,52
Subvenciones de explotación incorporadas al Rtdº	291.358,54	178.765,43
<b>TOTAL</b>	<b>306.421,12</b>	<b>197.202,47</b>

### **Aprovisionamientos y variación de existencias.**

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

<b>Aprovisionamientos y variación de existencias</b>	<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
Compra de terrenos y solares	0,00	0,00
Certificaciones de obras y serv. terceros	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	0,00	0,00
Variación de existencias Productos Terminados	-171.852,18	-366.991,93
<b>TOTAL</b>	<b>-171.852,18</b>	<b>-366.991,93</b>

### **Gastos de Personal.**

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

<b>Gastos de Personal</b>	<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
Sueldos, salarios y asimilados	88.496,58	86.080,47
Cargas sociales	20.573,08	25.321,94
Otros gastos sociales (FLC)	304,14	280,98
Otros gastos sociales (Cursos formación)	---	---
<b>SUBTOTAL 1 (PERSONAL)</b>	<b>109.373,80</b>	<b>111.683,39</b>
DIETAS Consejeros	2.500,00	3.700,00
<b>SUBTOTAL 2 (CONSEJEROS)</b>	<b>2.500,00</b>	<b>3.700,00</b>

El importe de cargas sociales corresponde a la Seguridad Social a cargo de la empresa, así como a las dietas de los Consejeros del Consejo de Administración, FLC Construcción y cursos formación.

### **Otros Gastos de Explotación.**

El desglose de esta partida de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

<b>Otros Gastos Explotación</b>	<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
-Servicios exteriores: (1)	240.238,25	138.604,31
-Tributos: (2)	117.485,78	37.292,08
-Otros gastos de gestión corriente:	---	---
-Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales:	32.180,74	---
-Reversión deterioro operac.comerciales:	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>389.904,77</b>	<b>175.896,39</b>

(1) Dentro de esta partida de Servicios exteriores, se incluyen gastos inherentes a arrendamientos, reparaciones y conservación, servicios de profesionales independientes, transportes, primas de seguros, servicios bancarios y similares, publicidad, propaganda y relaciones públicas, suministros, otros servicios.

(2) Dentro de esta partida de Otros Tributos se incluyen los impuestos de contribución urbana (IBI), basura, plusvalías, ITP/AJD, así como devolución de impuestos estatales/autonómicos.

### **Ingresos y gastos financieros.**

El desglose del resultado financiero de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>Ingresos financieros:</b>		
Otros ingresos financieros (cuenta corriente)	20,00	9,33
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>20,00</b>	<b>9,33</b>
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de deudas	(45.985,50)	(43.571,39)
<b>Total gastos financieros</b>	<b>(45.985,50)</b>	<b>(43.571,39)</b>
<b>Resultado FINANCIERO</b>	<b>(45.965,50)</b>	<b>(43.562,06)</b>

Los gastos financieros corresponden a intereses de deudas de préstamos hipotecarios y financieros de Unicaja Banco S.A., Caixabank,S.A., BBVA Banco S.A. y el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

### **Otros Resultados.**

El desglose de esta partida de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

<b>Otros Resultados</b>	<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>Saldo 31/12/2020</b>
-Ingresos Extraordinarios: (1)	6.266,92	9.071,48
-Gastos Extraordinarios: (2)	(4.951,99)	(10.821,52)
<b>TOTAL</b>	<b>+ 1.314,74</b>	<b>+ 1.750,04</b>

(1) Dentro de esta partida de Ingresos extraordinarios, se incluyen las comisiones bancarias soportadas por la devolución de recibos a nuestros inquilinos, y que posteriormente son repercutidas a nuestros arrendatarios; así como otros ajustes por regularización y ajustes IVA, ajustes de intereses financieros, e indemnización extraordinaria de seguros.

(2) Dentro de esta partida de Gastos Extraordinarios se incluyen fundamentalmente gastos por regularizaciones de saldos y por siniestros producidos en alguno de los inmuebles; costas procedimientos judiciales, ajustes por regularización y ajustes IVA; así como el gasto de IVA soportado correspondiente a la regla de la prorrata aplicada en nuestra actividad empresarial de promoción inmobiliaria.

## **16. Operaciones con partes vinculadas.**

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2021 por los administradores de la Sociedad clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Euros						
	Sueldos	Dietas/ Indemnizaciones	Otros conceptos	Planes pensiones	Primas de seguros (RC Directivos& Administra.)	Indemnizaciones por cese	Pagos basados en instrumentos patrimonio
Consejo Administración	0,00	2.500,00	0,00	0,00	764,26	0,00	0,00
Alta Dirección	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>764,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) El Consejo de Administración lo componen 7 miembros: 2 PSOE, 2 PP, 1 CIUDADANOS, 1 IU-CLVA y 1 VOX.

Esta Empresa Municipal de la Vivienda mantiene operaciones vinculadas con su único accionista (Excmo. Ayuntamiento de Lucena) consistente en el arrendamiento de locales comerciales a precio de mercado, así como operaciones de endeudamiento y anticipos de tesorería. Asimismo, mantiene operaciones de arrendamiento, a precios de mercado, con sociedades del grupo (Aguas de Lucena, S.L.).

## 17. Otra información.

### a) Número medio de empleados.

El desglose del personal medio por categoría y sexo al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 ha sido el siguiente:

Distribución del personal por categorías	2021	2020
Técnico de gestión –Grupo cotización 2-	1	1
Abogado –Grupo cotización 1-	1	1
Ordenanza –Grupo cotización 6-	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Distribución del personal por sexos	2021	2020
Hombre	2	2
Mujer	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

**b)Determinación del déficit o superávit de unidades públicas sometidas al Plan General de Contabilidad de la Empresa Española o a alguna de sus adaptaciones sectoriales.**

**Cálculo del déficit o superávit a efectos de contabilidad nacional 2021**

Ingresos a efectos de la contabilidad nacional	649.882,89 €
Importe neto de la cifra de negocios	439.114,28 €
Variación de existencias de PT y en curso	- 171.852,18 €
Otros ingresos de explotación (ingresos accesorios y de gestión corriente)	15.062,58 €
Subvenciones de explotación	291.358,54 €
Ingresos financieros	20,00 €
Ingresos excepcionales (otros resultados)	1.314,74 €

Ajuste: Subvenciones de capital (inmovilizado no financiero y otras)  
Subvenciones recibidas en el ejercicio.....+74.864,93 €

Gastos a efectos de la contabilidad nacional	491.811,93 €
Aprovisionamientos	0,00 €
Gastos de Personal	111.873,80 €
Otros gastos de explotación	389.904,77 €
Gastos financieros	45.985,50 €
Gastos excepcionales (otros resultados)	-- €

Ajustes:  
- Dotaciones amortización inmovilizado....- 55.952,14 €

**DÉFICIT O SUPERÁVIT A EFECTOS DE CONTABILIDAD NACIONAL..... + 158.070,96 € (Superávit)**

*En Lucena, a JUNIO de 2022.*