



ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DE AUDITORÍA

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016

Nº DE PROTOCOLO:

536/17

**INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES A 31
DE DICIEMBRE DE 2016 DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA
VIVIENDA S.L.U.**

EMITIDO POR:

MOORE STEPHENS LP, S. L.

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Socio Único de **SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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 SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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



Opinión

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 MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

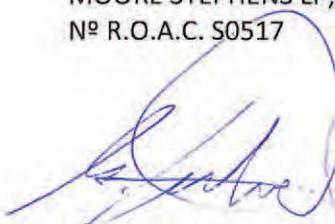
Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo indicado en las notas 6 y 10 de la memoria, en las que se indica que, en la elaboración de las cuentas anuales, se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la sociedad para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios de la misma. Estas estimaciones se han basado en valoraciones realizadas por expertos independientes. Considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios, podrían ponerse de manifiesto variaciones (minusvalías o plusvalías) en el valor de realización de dichos activos que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Zaragoza, a 7 de abril de 2017
MOORE STEPHENS LP, S.L.
Nº R.O.A.C. S0517




Fdo.: Manuel Julve Yus



MOORE STEPHENS LP, S.L.

Año 2017 Nº 08/17/00082
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2016

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

ACTIVO	NOTA de MEMORIA	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		110.349.034,12	111.107.462,57
I. Inmovilizado intangible.	7	468.085,93	498.713,15
3. Concesiones administrativas		447.552,48	457.500,27
6. Aplicaciones informáticas.		20.533,45	41.212,88
II. Inmovilizado material.	5	2.966.432,44	2.971.928,85
1.-Terrenos y construcciones		2.727.320,83	2.802.481,86
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material		204.759,72	135.095,10
3. Inmovilizado material en curso		34.351,89	34.351,89
III. Inversiones inmobiliarias.	6	104.698.404,12	105.716.354,98
1. Terrenos.		18.971.358,91	18.836.135,38
2. Construcciones.		83.607.770,82	84.573.097,26
3. Inmovilizado en curso		2.119.274,39	2.307.122,34
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	2.072.555,57	1.740.533,94
2.-Créditos a terceros		332.922,80	346.131,44
5.-Otros activos financieros a L/P		1.739.632,77	1.394.402,50
VI. Activos impto. Diferido deducible	9	4.047,78	3.494,03
VII.- Deudores por operac. de Tráfico a L/P	9	139.508,28	176.437,62
1. Clientes a L/p por ventas y prest. Servicios		139.508,28	176.437,62
B) ACTIVO CORRIENTE		29.866.706,06	31.668.437,11
I. Activos no corrientes para la venta	16	0,00	480.700,52
1.-Existencias locales		0,00	480.700,52
II. Existencias.	10	17.051.793,51	17.470.681,26
2.-Terrenos y solares		14.207.190,17	14.181.020,92
3.-Obras en curso		921.213,52	919.674,05
4.-Edificios construidos		1.923.389,82	2.369.986,29
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	9	5.177.942,16	4.707.446,22
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		988.530,69	921.968,71
3. Deudores varios.		6.612,99	6.612,99
4. Personal.		20.349,43	35.286,58
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.).	11	147.244,41	154.803,49
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.		4.015.204,64	3.588.774,45
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	9.771,16	3.862.971,83
3. Intereses a corto plazo de depósitos		0,00	3.287,67
5. Otros activos financieros		9.771,16	3.859.684,16
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	3.473,77
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	9	7.627.199,23	5.143.163,51
1. Tesorería		7.627.199,23	5.143.163,51
TOTAL ACTIVO (A + B)		140.215.740,18	142.775.899,68

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2016 y 2015.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA de MEMORIA	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)		108.975.656,79	105.923.374,48
A-1) Fondos propios.		44.695.686,83	42.645.171,88
I. Capital.			
1. Capital escriturado	9	1.803.030,00	1.803.030,00
III. Reservas.	9	32.005.218,44	31.817.962,32
1. Legal		361.649,21	361.649,21
2. Otras reservas.		31.643.562,92	31.456.306,80
3. Diferencia ajuste capital a euros		6,31	6,31
VI. Aportaciones socio	9	10.463.227,87	8.840.127,87
VII. Resultado del ejercicio	3 y 9	424.210,52	184.051,69
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	64.279.969,96	63.278.202,60
1. Subvenciones de capital		54.690.753,41	53.688.986,05
2. Cesiones de solares.		9.589.216,55	9.589.216,55
B) PASIVO NO CORRIENTE		19.302.698,64	24.240.416,35
II. Deudas a largo plazo	9	19.108.810,67	24.049.037,98
2. Deudas con entidades de crédito.		18.258.498,44	21.074.832,71
5. Otros pasivos financieros		850.312,23	2.974.205,27
IV. Pasivos por impuesto diferido.	11	192.887,97	190.378,37
VI. Acreedores por operaciones tráfico a l/p	9	1.000,00	1.000,00
1. Anticipos de clientes a l/p		1.000,00	1.000,00
C) PASIVO CORRIENTE		11.937.384,75	12.612.108,85
II. Provisiones a c/p	13	536.694,86	806.423,89
1.- Provisiones por terminación de obras		536.694,86	699.814,98
II.- Provisiones a c/p para retribuciones personal		0,00	106.608,91
III. Deudas a corto plazo	9	3.817.931,96	4.334.820,53
2. Deudas con entidades de crédito.		2.790.730,24	2.913.672,77
5. Otros pasivos financieros.		1.027.201,72	1.421.147,76
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	7.582.757,93	7.470.864,43
1. Proveedores.		228.125,36	271.119,92
3. Acreedores varios.		466.103,79	308.737,93
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		130,02	135,05
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11	223.439,14	225.911,91
7. Anticipos de clientes.		6.664.959,62	6.664.959,62
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		140.215.740,18	142.775.899,68

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2016 y 2015.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 diciembre 2016 y 2015			
(+ ingresos / Gastos (-))	Nota de la Memoria	(Debe) Haber	
		2016	2015
<i>A) OPERACIONES CONTINUADAS</i>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12, 20	7.075.667,27	6.493.192,64
a) Ventas.	12	0,00	14.876,03
b) Arrendamientos.	8 y 12	5.303.299,87	4.845.074,42
c) Prestaciones de servicios.	8, 12, 18	1.772.367,40	1.633.242,19
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10	1.539,47	1.833,12
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	6 y 12	93.768,50	19.206,27
4. Aprovisionamientos.	12	-426.125,99	144.109,56
c) Obras y servicios realizados por terceros.		-1.399,52	-11.166,95
d) Deterioro valor existencias	10	-424.726,47	155.276,51
5. Otros ingresos de explotación.	12	2.242.884,75	1.263.450,66
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	12 y 18	2.211.537,75	1.223.288,17
b) Subvenciones a la explotación	15	31.347,00	40.162,49
6. Gastos de personal.	12 y 19	-3.987.508,99	-3.899.907,61
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-3.094.542,10	-2.964.847,25
b) Cargas sociales.		-892.966,89	-831.050,48
c) Provisiones.		0,00	-104.009,88
7. Otros gastos de explotación.	12	-5.874.669,20	-5.471.030,79
a) Servicios exteriores.		-5.647.268,47	-5.107.096,38
b) Tributos y ajustes por iva (+/-)	11	-49.286,57	-151.506,67
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		-178.114,16	-212.427,74
8. Amortización del inmovilizado.	5, 6 y 7	-2.481.690,44	-2.204.639,94
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	12 y 15	3.446.858,16	4.838.265,78
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.		-45.761,54	-1.151.377,32
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	6	-45.761,54	-1.142.850,71
b) Resultados por enajenaciones y otras.	6 y 18	0,00	-8.526,61
12. Otros resultados (excepcionales)	12	-25.856,27	-25.404,18
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		19.105,72	7.698,19
13. Ingresos financieros.		900.072,07	731.964,59
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.			
b ₂) De terceros.	9	52.591,07	121.746,24
c) Imputación de subvenciones carácter financiero		847.481,00	610.218,35
14. Gastos financieros.		-494.303,06	-622.587,60
a) Por deudas con entidades crédito	9	-493.730,97	-617.412,60
b) Por deudas con terceros		-572,09	-5.175,00
15. Variación valor razonable instrum. Financ.	9, 2, 10	0,00	66.635,41
A.2) RESULTADO FINANCIERO		405.769,01	176.012,40
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		424.874,73	183.710,59
17. Impuestos sobre beneficios	11	-664,21	341,10
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+17)	3 y 9	424.210,52	184.051,69

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2016 y 2015

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO el 31 de diciembre 2016 y 2015**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

cuentas	Notas en memoria	año 2016	año 2015	
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		3 y 9	424.210,52	184.051,69
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.				
I. Por valoración de activos y pasivos				
(800), (89), 900, 991, 992	1. Activos financieros disponibles para la venta.			
	2. Otros ingresos/gastos.			
(810), 910	II. Por coberturas de flujos de efectivo.	9.3.2	0,00	128.588,55
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	15	4.450.694,44	4.537.573,53
(85), 95	IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
(8300)*, 8301*, (833), 834, 835, 838	V. Efecto impositivo	11	-11.126,74	-12.167,80
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)			4.439.567,70	4.653.994,28
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.				
VI. Por valoración de activos y pasivos				
(802), 902, 993, 994	1. Ingresos /gastos de activos financieros disponibles para la venta.			
	2. Ingresos /gastos por pasivos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.			
(812), 912	VII. Por coberturas.			
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	15	-3.446.858,16	-4.162.265,78
8301*, (836), (837)	IX. Efecto impositivo.	11	8.617,14	10.682,66
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)			-3.438.241,02	-4.151.583,12
D) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)			1.425.537,20	686.462,85

* Su signo puede ser positivo o negativo

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31-12-2016 y 2015 para el ejercicio anual terminado

	2016	2015
A) =	424.210,52	184.051,69
B)+C) =	1.001.326,68	502.411,16
Total D)=	1.425.537,20	686.462,85

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 diciembre 2016**

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado y exigido						
E. SALDO, AJUSTADO INICIO 2014	1.803.030,00	31.462.009,21	4.991.785,87	339.843,26	-352.409,32	61.130.037,65	99.374.296,67
I. Total ingresos y gastos reconocidos				184.051,69	128.202,78	374.208,38	686.462,85
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		339.843,26	1.993.771,00	-339.843,26			1.993.771,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2014	1.803.030,00	31.801.852,47	6.985.556,87	35.343,34	-128.202,78	62.903.994,22	103.401.574,12
I. Total ingresos y gastos reconocidos				184.051,69	128.202,78	374.208,38	686.462,85
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		16.109,85	1.854.571,00	-35.343,34			1.835.337,51
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2015	1.803.030,00	31.817.962,32	8.840.127,87	184.051,69	0,00	63.278.202,60	105.923.374,48
I. Total ingresos y gastos reconocidos				424.210,52	0,00	1.001.326,68	1.425.537,20
III. Otras variaciones del patrimonio neto.		187.256,12	1.623.100,00	-184.051,69		440,68	1.626.745,11
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	1.803.030,00	32.005.218,44	10.463.227,87	424.210,52	0,00	64.279.969,96	108.975.656,79

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31-12-2016 y 2015**

	NOTAS	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	424.874,73	183.710,59
2. Ajuste del resultado.	12	-722.334,56	-1.472.012,43
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	2.481.690,44	2.204.639,94
b) Correcciones valorativas por deterioro (+)	5,6,7	648.602,17	1.562.914,82
c) Variación de provisiones (+/-)	13	0,00	-401.849,25
d) Imputación de subvenciones (-)	15	-3.446.858,16	-4.838.265,78
e) Resultados de bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	0,00	8.526,61
f) Resultados de bajas y enajenaciones de instrum. financieros (+/-)	9	0,00	-66.635,41
g) Ingresos financieros (-)	12	-900.072,07	-731.964,59
h) Gastos financieros (+)	12	494.303,06	622.587,60
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	9	0,00	168.033,63
3. Cambios en el capital corriente.		3.890.197,34	-3.323.485,76
a) Existencias (+/-)	10	-5.838,72	-27.884,72
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-45.032,42	565.646,96
c) Otros activos corrientes (+/-)	9	3.856.761,44	-3.856.761,44
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	-157.835,53	277.690,76
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	9	-384.661,72	-31.2520,08
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9, 16	626.804,29	30.342,76
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		636.466,97	397.388,28
a) Pagos de intereses (-)	9 y 12	-521.005,49	-586.912,15
c) Cobros de intereses (+)	9 y 12	896.784,40	731.964,59
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)	11	74.764,76	85.066,90
e) Otros pagos (cobros) (+/-)		185.923,30	167.268,94
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		4.229.204,48	-4.214.399,32
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-1.242.546,84	-2.961.571,22
a) Empresas del grupo y asociadas	9	-9.371,32	0,00
c) Inmovilizado material	5	-102.860,28	-2.748,00
d) Inversiones inmobiliarias	6	-798.293,61	-1.253.121,51
e) Otros activos financieros	9	-332.021,63	-194.358,71
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta	16	0,00	-1.511.343,00
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00	435.108,91
a) Empresas del grupo y asociadas	9	0,00	196.058,91
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	239.050,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-1.242.546,84	-2.526.462,31
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.156.488,88	4.395.022,53
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	9	1.623.100,00	1.854.571,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	15	3.533.388,88	2.540.451,53
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-5.659.110,80	-1.728.629,70
a) Emisión	9		
2) Deudas con entidades de crédito (+)			
b) Devolución y amortización de	9	-5.659.110,80	-1.728.629,70
2) Deudas con entidades de crédito (-)		-2.939.276,80	-1.132.975,63
4) Otras (-)		-2.719.834,00	-595.654,07
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		-502.621,92	2.666.392,83
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	5.143.163,51	9.217.632,31
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	7.627.199,23	5.143.163,51

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 31-12-2016 y 2015 para el ejercicio anual terminado

Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

➤ Índice

- 1.- Actividad de la empresa.
- 2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.
- 3.- Aplicación de resultados.
- 4.- Normas de Registro y Valoración.
- 5.- Inmovilizado material
- 6.- Inversiones inmobiliarias.
- 7.- Inmovilizado intangible.
- 8.- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.
- 9.- Instrumentos financieros y Fondos propios.
- 10.- Existencias.
- 11.- Situación Fiscal.
- 12.- Ingresos y gastos.
- 13.- Provisiones y contingencias.
- 14.- Información sobre medioambiente.
- 15.- Subvenciones recibidas.
- 16.- Activos no corrientes mantenidos para la venta.
- 17.- Hechos posteriores al cierre.
- 18.- Operaciones con partes vinculadas.
- 19.- Otra información.
- 20.- Información segmentada.
- 21.- Derechos de emisión de gases efecto invernadero.

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Constitución

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

Información general

Domicilio social y fiscal. Campo de actuación:

Calle San Pablo, 61, Zaragoza.

Su campo de actuación queda limitado al Municipio de Zaragoza.

Actividad y objeto social: con fecha 31-07-2008 fue otorgada Escritura Pública de modificación de Estatutos, en la que además de cambiar la denominación social, se amplía el objeto social de la Sociedad, siendo éste lograr una mayor eficacia en la acción municipal del fomento de la rehabilitación urbana, de la vivienda y otras edificaciones y urbanizaciones del suelo, para lograr una revitalización integral de zonas urbanas degradadas así como la reducción consiguiente de los precios de venta y arrendamiento de los solares edificables y de las edificaciones resultantes.

Los fines de la Sociedad son los siguientes:

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

9. Fundar nuevas sociedades o participar en el capital de otras ya constituidas que tengan por objeto social materias conexas, complementarias o accesorias del objeto de la Sociedad Municipal.

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1- Imagen Fiel.

Las cuentas anuales han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, habiéndose aplicado además el resto de las disposiciones legales vigentes en materia contable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de su Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2015 fueron aprobadas por su Accionista Único en Junta General Ordinaria celebrada el 26 de abril de 2016.

2.2- Principios contables no obligatorios aplicados.

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

Presentan la situación financiero patrimonial a la fecha de cierre del ejercicio de las cuentas y los resultados de las operaciones correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable y elaborado de conformidad con principios y normas de contables generalmente aceptados y, en especial los contenidos en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital (aprobado TRLSC por el RDL 1/2010, de 2 de julio), Plan General de Contabilidad (aprobado por R.D. 1514/2007), y Ley 16/2007 de 4 de julio.

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2016, 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.

2.4- Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas de balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y de Estado de Flujos de Efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016 las correspondientes al ejercicio anterior, salvo la partida que se indica a continuación:

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.5- Agrupación de partidas.

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

2.6- Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.7- Corrección de errores.

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

2.8- Cambios en criterios contables.

No se han producido durante el ejercicio cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

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

Según se desprende de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2016 el resultado del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2016
BASE DE REPARTO:	
Saldo de pérdidas y ganancias	424.210,52
Total Base de reparto	424.210,52
APLICACIÓN A:	
Reservas Voluntarias	424.210,52
Total Aplicación	424.210,52

Desglose de Resultados:	año 2016
Resultado de Explotación	19.105,72 €
Resultado Financiero	405.769,01 €
Impuesto de Sociedades	-664,21 €
Beneficio final neto	424.210,52 €

Los Administradores proponen que el resultado positivo del ejercicio 2016 se impute a Reservas Voluntarias en el ejercicio 2017.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean

independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleje las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En el caso concreto de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se ha calculado en base a valoraciones realizadas (véase Nota 6).

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se valora a su importe recuperable y se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (o unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores, reconociéndose una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

◆ 4.4- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

- La Sociedad, en general, clasifica todos los arrendamientos como operativos (no financieros), ya que se cede el derecho de uso de los inmuebles (viviendas, locales, garajes y trasteros) a los arrendatarios, por tiempo determinado, a cambio de una pago mensual, y sin posibilidad de opción de compra. A su vez, estamos a obligados a prestar servicios en relación con la explotación o mantenimiento de dichos inmuebles arrendados. Por último, lo fundamental a la hora de calificar nuestros arrendamientos como operativos, es que en el contrato de alquiler no se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, es decir, Zaragoza Vivienda tiene el control sobre el mismo.

- En el caso de inmuebles destinados al arrendamiento con opción de compra, seguimos el tratamiento establecido en la consulta 5 BOICAC 78/2009, es decir, si del contrato se deduce que se transfieren sustancialmente al inquilino todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, el arrendamiento sería financiero y en caso contrario, se considera operativo y contabilizamos el inmueble en alquiler como inmovilizado, concretamente dentro del epígrafe de Inversiones inmobiliarias.

- Los ingresos derivados de los arrendamientos se imputan de forma lineal a la cuenta de pérdidas y ganancias directamente como mayor importe de la cifra de negocios del ejercicio en que se devenguen.

◆ 4.5- Permutas.

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

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

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

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

◆ 4.6- Instrumentos financieros: Activos y pasivos financieros.

La empresa reconoce un instrumento financiero cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Se valoran dependiendo de la categoría en que se clasifiquen, según las características de los instrumentos, el objetivo de su adquisición o emisión, siguiendo las instrucciones de la norma de registro y valoración 9ª del PGC-2007.

a) Activos financieros:

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

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

Valoración posterior: los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la sociedad para calcular las correspondientes

correcciones valorativas, si las hubiera, es dotar aquellos saldos con una antigüedad superior a 6 meses y aquellos con probabilidad remota de cobro.

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

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

b) Pasivos financieros:

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

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

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

Inversiones financieras a largo plazo:

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

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

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

También se clasifican en esta categoría los activos y pasivos financieros con derivados implícitos, que son tratados como instrumentos financieros híbridos, bien porque han sido designados como tales por la Sociedad o debido a que no se puede valorar el componente del derivado con fiabilidad en la fecha adquisición o en una fecha posterior. Los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran siguiendo los criterios establecidos para los activos y pasivos financieros mantenidos para negociar.

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes:

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

Pasivos financieros:

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas:

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

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

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

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

◆ 4.7- Coberturas contables

La Sociedad no cuenta con derivados de cobertura a largo plazo ni a corto plazo en 2016 ni en 2015.

◆ 4.8- Existencias:

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

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

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

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

◆ 4.9- Impuesto sobre Beneficios:

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

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

Para su registro contable se ha seguido la normativa exigida por el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (NRV 13ª). Al resultado contable antes de impuestos se le suman o restan las diferencias permanentes y las diferencias temporarias

positivas o negativas según establece el TRLIS, se resta la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, para obtener el resultado fiscal (Base imponible), al cual se le aplica el tipo de gravamen vigente del impuesto de sociedades que es el 25% para entidades de reducida dimensión.

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

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

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

Esquema de liquidación del Impuesto de Sociedades:

Resultado Contable antes de impuestos (RCAI) (+/-)
Diferencias permanentes (+/-)
Diferencias temporarias (+/-)
<u>Bases imponibles negativas de Ejercicios Anteriores (-)</u>
=Base Imponible
X Tipo de gravamen 25%
=Cuota Íntegra
-Deducciones y Bonificación 99% art. 34.2 LIS (-)
=Cuota Líquida
<u>-Retenciones y pagos a cuenta (-)</u>
Cuota diferencial (a pagar o devolver)

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

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

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

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

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

◆ **4.10- Ingresos y gastos:** Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que salvo evidencia será el precio acordado para los bienes o servicios, deducidos descuentos, rebajas en el precio u otras partidas similares que se pudieran conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. El iva, impuestos especiales y otros impuestos que se deban repercutir a terceros y que gravan la venta de bienes o la prestación de servicios, no forman parte de los ingresos.

Los ingresos se contabilizan atendiendo al fondo económico de las operaciones. En caso de permutas de bienes de similar naturaleza y valor no se reconocerá ningún ingreso (permuta no comercial).

El reconocimiento y contabilización de los ingresos por ventas y por prestación de servicios sólo se efectúa si se cumplen todas y cada una de las condiciones que establece la norma de registro y valoración nº 14 (apartado 2 y 3) del Nuevo PGC, esto es, una vez se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes vendidos, con independencia de su transmisión jurídica; y además, la empresa no mantiene la gestión corriente de los bienes vendidos ni retiene control efectivo de los mismos.

Los ingresos por venta de viviendas, locales y garajes se reconocen íntegramente por el importe del contrato en el momento de la entrega de llaves o la elevación a público del contrato de compraventa del bien.

Se sigue el criterio del devengo para la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de ingresos y gastos.

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

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

◆ **4.12- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

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

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

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

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

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

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

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

◆ 4.14- Subvenciones, donaciones y legados recibidos: la norma 18.^a Subvenciones, donaciones y legados recibidos del Nuevo Plan General de Contabilidad, establece una diferencia en el tratamiento contable de las otorgadas por los socios o propietarios de aquellas recibidas de terceros.

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

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

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

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

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

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

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

- Si son *reintegrables* se registran como pasivos hasta que sean no reintegrables.

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

Por último, la Sociedad Municipal recibe subvenciones para ayudas a la rehabilitación de viviendas, en las que actúa como mera intermediaria entre la entidad concedente y los terceros destinatarios finales de las mismas, las cantidades recibidas no formarán parte del patrimonio neto de la entidad y estas operaciones no influyen en los resultados, registrándose únicamente los movimientos de tesorería que se produzcan; en consecuencia, el registro contable de estas operaciones se realiza en cuentas de carácter financiero (cuenta contable 559). Este es el criterio que manifiesta AECA en su documento nº 23 aptdo. 2.5.2 y también la NV nº 21, 5ª parte del RD 776/1998, de 30 de abril.

Subvenciones concedidas:

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

◆ 4.15- Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Clasificamos en este apartado aquellos activos cuyo valor contable se recuperará mediante su venta, siempre que cumplan los requisitos de estar disponible para su venta inmediata y que además la venta sea altamente probable. Se valoran por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta. Estos activos mientras se clasifiquen en este apartado no se amortizan, dotándose las oportunas correcciones valorativas en caso que el valor contable sea superior al valor razonable menos los costes de venta.

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

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

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

Los movimientos durante los ejercicios 2016 y 2015 de las partidas de activo inmovilizado han sido los siguientes:

Año 2016

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	BAJAS	SALIDAS	SDO.FINAL
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58					312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90					3.758.053,90
Construcc.en curso	34.351,89					34.351,89
Inst. técnicas y maquinaria	73.906,37					73.906,37
Mobil.,utillaje y otro imovil.	528.648,15	102.860,28				631.508,43
Otro Inmovilizado	170.887,60					170.887,60
TOTAL Costes	4.878.488,49	102.860,28	0,00	0,00	0,00	4.981.348,77
_Amortización acumulada						
Construcc. Uso Propio	-1.268.212,62	-75.161,03				-1.343.373,65
Inst. técnicas y maquinaria	-56.386,65	-5.406,23				-61.792,88
Utillaje y herramientas	-1.277,40					-1.277,40
Otras instalaciones	-136.858,05	-24.906,14				-161.764,19
Mobiliario	-275.851,47	-729,29				-276.580,76
Equipos informáticos	-151.083,99	-913,03				-151.997,02
Elementos de transporte	-8.353,49	-945,14				-9.298,63
Otro inmovil. Material	-8.535,97	-295,83				-8.831,80
TOTAL Amortizado	-1.906.559,64	-108.356,69	0,00	0,00	0,00	-2.014.916,33
Total Valor Neto Contable Inmovilizado Material	2.971.928,85	-5.496,41	0,00	0,00	0,00	2.966.432,44

Las altas corresponden a la modernización y nuevas instalaciones realizadas en la sede de calle San Pablo, 48.

Año 2015

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	BAJAS	SALIDAS	SDO.FINAL
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58					312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90					3.758.053,90
Construcc.en curso	34.351,89					34.351,89
Inst. técnicas y maquinaria	71.157,51	2.748,86				73.906,37
Mobil.,utillaje y otro imovil.	528.648,15					528.648,15
Otro Inmovilizado	225.051,13			-54.163,53		170.887,60
TOTAL Costes	4929.903,16	2.748,86	0,00	-54.163,53	0,00	4.878.488,49
_Amortización acumulada						
Construcc. Uso Propio	-1.193.051,59	-75.161,03				-1.268.212,62
Inst. técnicas y maquinaria	-50.867,75	-5.518,90				-56.386,65
Utillaje y herramientas	-1.277,40	0,00				-1.277,40
Otras instalaciones	-112.676,77	-24.181,28				-136.858,05
Mobiliario	-274.544,24	-1.307,23				-275.851,47
Equipos informáticos	-203.377,37	-1.870,15		54.163,53		-151.083,99
Elementos de transporte	-7.408,35	-945,14				-8.353,49
Otro inmovil. Material	-8.202,06	-333,91				-8.535,97
TOTAL Amortizado	-1.851.405,53	-109.317,64	0,00	54.163,53	0,00	-1.906.559,64
Total Valor Neto Contable Inmovilizado Material	3.078.497,63	-106.568,78	0,00	0,00	0,00	2.971.928,85

- Los inmuebles de uso propio corresponden principalmente al valor contable de la sede social sita en 3 locales C/San Pablo, 48, 61 y 76 de Zaragoza.
- Se producen bajas en antiguos equipos informáticos que ya estaban totalmente amortizados, por razones de obsolescencia, por importe de 54.163,53 euros.

Información complementaria sobre el inmovilizado material

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

Terrenos y solares	0 %
Inmuebles en curso	0 %
Inmuebles de uso propio	2 %
Instalaciones técnicas y maquinaria	10 %
Mobiliario y otras instalaciones	10 %
Otro inmovilizado	10 %
Equipos informáticos	15 %
Elementos de transporte	10 %

- No se han realizado inversiones en inmovilizado material fuera del territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio.
- Se han activado costes indirectos de obras en curso por importe de 15.126,77 euros y en 2015 por 19.206,26 euros.
- Inmovilizados amortizados totalmente: año 2016 por 462.787,42 euros y el año 2015 por 447.571,32 euros, de estos importes nada corresponde a construcciones.

La sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir riesgos a que están sujetos los elementos de Inmovilizado Material.

La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2016:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.48	510.354,24	137.795,59	-1.127,89	371.430,76
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	0,00	-1.530,00	508.470,00
Subvención DGA Sede S.M.Z.V. S.P.61	268.278,33	128.774,14	-423,86	139.080,33
	1.288.632,57	266.569,73	-3.081,76	1.018.981,09

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2015:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.48	510.354,24	127.588,51	-1.153,41	381.612,32
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	0,00	-1.530,00	508.470,00
Subvención DGA Sede S.M.Z.V. S.P.61	268.278,33	123.408,55	-437,28	144.432,51
	1.288.632,57	250.997,06	-3.120,69	1.034.514,82

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

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

-Ingresos generados por las inversiones inmobiliarias: son los ingresos por arrendamientos (ver nota 8 de la memoria) en 2016: 6.285.904,76 euros y en 2015: 5.662.347,65 euros.

-Gastos para su explotación en 2016 y en 2015:

	año 2016	año 2015
Gastos mantenimiento y conservación	2.443.869	1.985.943
Gastos personal afecto gestión viv.alquiler	936.738	935.525
Gastos comunidad viviendas alquiladas	266.331	117.359
Ayudas concedidas en rbo. A inquilinos	1.532.809	1.479.010
Gastos financieros ptmos. VPA	493.731	617.412
Primas seguro incendios	184.315	173.287
Subsidiación préstamos MOPTA	-847.481	-610.218
total	5.010.312	4.698.318

Cuadro de movimientos de 2016:

MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS

	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	SALIDAS	SDO.FINAL
Solares inmuebles en arrendto.	21.885.688,20		180.985,07		22.066.673,27
Deterioro Solares arrendamiento	-3.049.552,82	-221.500,16		175.738,62	-3.095.314,36
Construcciones en arrendamiento	111.851.636,46	675.531,16	721.093,35		113.248.260,97
Construcciones en curso	2.307.122,34	233.529,95	-421.377,90		2.119.274,39
TOTAL Coste	132.994.894,18	687.560,95	480.700,52	175.738,62	134.338.894,27
Construcciones en arrendamiento	-27.278.539,20	-2.342.706,53	-19.244,42		-29.640.490,15
TOTAL Amort. Acumulada	-27.278.539,20	-2.342.706,53	-19.244,42	0,00	-29.640.490,15
Valor Neto Contable de Inversiones Inmobiliarias	105.716.354,98	-1.655.145,58	461.456,10	175.738,62	104.698.404,12

Los traspasos corresponden al fin de la obra de c/Agustina Aragón, 19 y la reclasificación contable de 3 locales de Torrero.

Cuadro de movimientos de 2015:**MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS**

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>TRASPASOS (+/-)</i>	<i>SALIDAS</i>	<i>SDO.FINAL</i>
Solares inmuebles en arrendo.	19.381.929,21	2.503.758,99			21.885.688,20
Deterioro Solares arrendamiento	-1.906.702,11	-1.397.611,10		254.760,39	-3.049.552,82
Construcciones en arrendamiento	97.121.837,88	14.338.646,15	391.152,43		111.851.636,46
Construcciones en curso	2.425.645,87	281.350,03	-391.152,43	-8.721,13	2.307.122,34
TOTAL Coste	117.022.710,85	15.726.144,07	0,00	246.039,26	132.994.894,18
Construcciones en arrendamiento	-25.213.919,94	-2.064.619,26	0,00		-27.278.539,20
TOTAL Amort. Acumulada	-25.213.919,94	-2.064.619,26	0,00	0,00	-27.278.539,20
Valor Neto Contable de Inversiones Inmobiliarias	91.808.790,91	13.661.524,81	0,00	246.039,26	105.716.354,98

TRASPASOS ENTRE CTAS. +	391.152,43
TRASPASOS de EXISTENCIAS +	0,00
TOTAL =	391.152,43

El traspaso corresponde a una obra en curso que acaba en 2015 y se traspasa a Construcciones en arrendamiento, en concreto a la rehabilitación energética de una fachada de un edificio de viviendas de alquiler en el Casco Histórico. También se produce una baja de obras en curso por 8.721,13 euros debido a regularización de saldos, que por su excesiva antigüedad es dudoso que la obra se realice a medio o largo plazo.

Se produce el alta de un edificio de 191 viviendas de alquiler en Parque Goya II, fruto de la adjudicación recibida por la liquidación de la empresa asociada Desarrollos VivirZaragoza, SA en septiembre de 2015. Se informa de ello en la nota 9.3.1 de esta memoria.

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2016 se ha reconocido un importe de 221.500 € en concepto de deterioros del valor de inversiones inmobiliarias y se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 175.739 €

En el ejercicio 2015 se ha reconocido un importe de 1.397.611 € en concepto de deterioros del valor de inversiones inmobiliarias y se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 254.760 €.

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

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

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

La metodología utilizada se basa, en función del inmueble a valorar, en lo indicado en las International Valuation Standard (IVS), en concreto en la IVS 300 Valuaciones para la Elaboración de Estados Financieros, en el empleo del Método Residual en los casos en los que no hay comparables, el método de comparación cuando se ha comprobado la existencia de un mercado representativo de inmuebles, en la zona o en entornos similares, comparables en dicha fecha y se han dispuesto de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que han permitido identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

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

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

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

Solares de Inmuebles para arrendar.....	0%
Inmuebles para arrendamiento.....	2-4%

- No se han producido capitalizaciones de intereses de préstamos en 2016 ni en 2015.
- Durante el ejercicio 2010 se realizaron incorporaciones de Existencias al activo no corriente por 557.590,97 euros. En 2011 estos traspasos fueron de 319.790,45 euros. En 2012, 1.948.251 euros por el edificio en alquiler con opción de compra de calle Casa Ganaderos, 2-6 Torrero AC-34. En 2013 se incorporan existencias de locales a inmovilizado por 308.745,72 euros. En 2014 sólo se traspasa un saldo de deterioro de inmovilizado a existencias 373.942 euros. En 2016 se incorporan al inmovilizado 33 trasteros no vinculados sitios en calle Dr Zamenhoff de Zaragoza.
- No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas ni en 2016 ni en 2015.

Total viviendas en alquiler 2016*VIVIENDAS Gestionadas*

Situación de la Propiedad	Nº de viviendas	nº viviendas con hipoteca
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.789	444
Cedida su gestión por el Ayto. Zaragoza	68	0
Cedida su gestión por Cerro Murillo SA -Ibercaja	54	0
Cedida su gestión por entidades bancarias	31	0
Cedidas por particulares al programa de "captación vivienda vacía"	101	0
Cedidas por particulares a la bolsa alquiler "Zaragoza Alquila"	240	0
Total VIVIENDAS gestionadas	2.283	444
* Total en Propiedad de SMZV	1.789	
* Total Cedidas la gestión a SMZV	494	

Todas estas viviendas están situadas en Zaragoza capital, salvo 8 viviendas: 5 en Casetas, 1 en Pedrola, 1 en Gelsa y otra en Montañana.

LOCALES Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de locales	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	126	20.202
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	8	650
Total Locales gestionados	134	20.852,00

TRASTEROS Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de trasteros	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	669	3.011
Propiedad de entidades bancarias	31	108
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	236	944
Total trasteros gestionados	936	4.063

Plazas de garaje Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de garajes	m2 superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda-coches	736	8.096
Propiedad de Zaragoza Vivienda-motos	91	273
Propiedad de entidades bancarias	36	400
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	228	2.508
Total garajes gestionados	1.091	11.277

* Cerro Murillo es una entidad dependiente de Ibercajabanco, SA

El valor de los bienes hipotecarios asciende a 42.416.622,02 euros.

Dentro de las Inversiones inmobiliarias, en el epígrafe de construcciones se recogen 8.707.212,95 euros con una amortización acumulada de 4.450.295,15 euros, importe que corresponde a edificaciones construidas sobre terrenos propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza y sobre los que existe un derecho de superficie a favor de la Sociedad hasta el ejercicio 2058 (Actur Fases I y II). En ese año revertirá al Ayuntamiento de Zaragoza el dominio del suelo de los solares.

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2016 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Zª relativa a 1000 viv. alquiler	37.711.607,76	12.713.380,58	-74.706,38	24.923.520,80
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.537.475,34	-6.135,28	2.018.526,96
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	83.728,70	-898,14	295.958,05
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	43.088,46	-567,85	187.174,87
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	220.000,00	17.600,00	-611,60	201.788,40
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	923.832,00	408.773,03	-1.642,46	513.416,51
subv. DGA VPO CALIF.ENERGEWT. TORRERO	192.000,00	85.333,32	-341,33	106.325,34
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	14.682,81	-422,13	168.430,22
subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	236.009,16	-2.394,58	827.525,12
	44.470.457,41	15.140.071,40	-87.719,75	29.242.666,26

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	0,00	-3.134,25	1.041.615,08

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	899.275,16	-863,18	283.668,09

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.943,68	3.991.222,28	-15.576,54	5.119.144,86

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	3.928.991,01	-13.119,93	4.329.463,98

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	18.284.470,52	5.401.801,79	-38.879,01	12.843.789,72

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	82.476.746,09	29.361.361,64	-159.579,94	52.955.804,51

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2015 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ^a relativa a 1000 viv. alquiler	36.711.607,76	11.991.728,82	-74.006,91	24.645.872,03
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	1.476.178,62	-6.288,52	2.079.670,44
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	76.117,00	-917,17	303.550,72
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	38.471,84	-579,39	191.779,94
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	220.000,00	13.200,00	-622,60	206.177,40
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	923.832,00	305.761,24	-1.899,99	616.170,77
subv. DGA VPO CALIF.ENERGEWT. TORRERO	192.000,00	63.999,99	-394,67	127.605,34
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	7.341,41	-440,48	175.753,27
subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	118.004,58	-2.689,59	945.234,69
	43.470.457,41	14.090.803,49	-87.839,32	29.291.814,60

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	0,00	-3.134,25	1.041.615,08

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	889.704,66	-887,10	293.214,66

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.943,68	3.818.842,51	-16.007,49	5.291.093,68

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	3.836.809,52	-13.350,39	4.421.415,02

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	18.284.470,52	5.170.784,05	-39.456,56	13.074.229,91

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	81.476.746,09	27.806.944,23	-160.962,38	53.508.839,48

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

Análisis de los movimientos

AÑO 2016:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO. FINAL
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	496.914,50	0,00		496.914,50
TOTAL Coste	1.247.286,50	0,00	0,00	1.247.286,50
_Amortización Acumulada				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-288.433,89	-9.947,79	0,00	-298.381,68
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-455.701,62	-20.679,43		-476.381,05
TOTAL Amort. Acumul.	-748.573,35	-30.627,22	0,00	-779.200,57
Valor neto Contable Inmovilizado Intangible	498.713,15	-30.627,22	0,00	468.085,93

Inmovilizados intangibles amortizados totalmente: año 2016

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1995 a 2007	Aplicaciones informá	355.530,82
		359.968,65

AÑO 2015:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO. FINAL
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	545.718,47	0,00	-48.803,97	496.914,50
TOTAL Coste	1.296.090,47	0,00	-48.803,97	1.247.286,50
_Amortización Acumulada				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-278.486,10	-9.947,79	0,00	-288.433,89
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-464.516,85	-39.988,74	48.803,97	-455.701,62
TOTAL Amort. Acumul.	-747.440,79	-49.936,53	48.803,97	-748.573,35
Valor neto Contable Inmovilizado Intangible	548.649,68	-49.936,53	0,00	498.713,15

Se dan de baja saldos contables de programas informáticos obsoletos, que ya fueron sustituidos por otros más modernos y eficientes por valor contable de 48.803,97 euros.

Inmovilizados intangibles amortizados totalmente: año 2015

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1995 a 2007	Aplicaciones informá	355.530,82
		359.968,65

Información complementaria sobre el inmovilizado intangible:

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2016:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCION APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	165.759,08	-751,42	247.887,35
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	132.614,49	-601,20	198.320,62
	745.934,16	298.373,57	-1.352,62	446.207,97

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2015:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENCION APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	160.233,78	-765,23	253.398,84
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	128.194,01	-612,25	202.730,05
	745.934,16	288.427,79	-1.377,48	456.128,89

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

8.1.- Arrendamientos operativos: como Arrendador

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

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

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

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2016 y 2015 corresponden, principalmente, a viviendas de protección oficial, garajes, trasteros y locales, todos ellos situados en la provincia de Zaragoza.

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

- Importe de ingresos por arrendamientos en el ejercicio:

	año 2016	año 2015	% variación
Alquiler de viviendas	4.831.673,03	4.388.025,39	10,11%
Alquiler de Locales	302.857,74	301.999,22	0,28%
Alquiler de garajes	142.286,69	127.941,28	11,21%
Alquiler de trasteros	26.482,41	27.108,53	-2,31%
Ingresos por gastos repercutidos a inquilinos	982.604,89	817.273,23	20,23%
total ingresos	6.285.904,76	5.662.347,65	11,01%

** Importes en euros*

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

Hasta un año: 5.256.310 euros

Entre 1 y 5 años: 20.904.180 euros.

8.2.- Arrendamientos operativos: como Arrendatario.

En 2016 y 2015 no ha habido arrendamientos operativos como arrendatario.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS y FONDOS PROPIOS

9.1- ACTIVOS y PASIVOS FINANCIEROS

Según la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, los instrumentos financieros se definen como un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente a un pasivo financiero en otra, es decir, son derechos u obligaciones contractuales con terceros que nacen de una relación contractual.

En base a esta definición, el ICAC en su BOICAC nº 87 publica una contestación a una consulta en la que establece que los créditos o débitos con la Seguridad Social o bien activos y pasivos fiscales con la Hacienda Pública, sean corrientes o diferidos, nacen de un imperativo legal, no de una relación contractual, por lo que no se califican como instrumentos financieros y por tanto, no se informa de ellos en esta nota de la memoria sino en la nota relativa a "Situación Fiscal".

9.1.1.- Activos Financieros:

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos Derivados Otros	
	Ej 2016	Ej 2015
	Préstamos y partidas a cobrar	2.212.063,85
Préstamos y partidas a cobrar	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos Derivados Otros	
	Ej 2016	Ej 2015
	12.667.668,14	13.562.251,84
total corto + largo pzo	14.879.731,99	15.479.223,40

**Instrumentos financieros por categorías,
Salvo Participación en empresas Asociadas**

CLASES	CATEGORÍAS		
	Préstamos y partidas a cobrar		
<i>Activos en balance</i>	saldo a 1-1-16	variación	saldo a 31-12-16
Activos financieros no corrientes			
Otros créditos a L/P	346.131,44	-13.208,64	332.922,80
Fianzas y depósitos constituídas a L/P	584.402,50	70.511,19	654.913,69
Imposiciones a L/P en Bancos	810.000,00	274.719,08	1.084.719,08
Clientes a L/P por ventas y prest. de servicios	176.437,62	-36.929,34	139.508,28
Total Activos financieros no corrientes	1.916.971,56	295.092,29	2.212.063,85
Activos financieros corrientes			
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.552.642,73	478.055,02	5.030.697,75
Clientes por ventas y prestac.de servicios	921.968,71	66.561,98	988.530,69
Deudores varios	6.612,99	0,00	6.612,99
Personal (anticipos concedidos)	35.286,58	-149.371,15	20.349,43
Otros créditos (subv.ptes. DGA y Ayto.)	3.588.774,45	426.430,19	4.015.204,64
- Inversiones financieras a corto plazo	3.862.971,83	-3.853.200,67	9.771,16
Intereses a c/p de valores y de c/ctes.	3.287,67	-3.287,67	0,00
Otros activos financieros (fianzas constit.)	3.859.684,16	-3.849.913,00	9.771,16
- Peridificación gastos a corto plazo	3.473,77	-3.473,77	0,00
- Efectivo y otros activos líquidos equival.	5.143.163,51	2.484.035,72	7.627.199,23
Total Activos financieros corrientes	13.562.251,84	-894.583,70	12.667.668,14
Total Activos Financieros balance, salvo participación en empresas asociadas	15.479.223,40	-599.491,41	14.879.731,99

* En "Otros créditos", no se incluyen las partidas fiscales de activo (IS a devolver) puesto que ya se informa de ellas en la nota 11.2 de Situación Fiscal (activos fiscales).

- **Análisis de movimientos:**

Activos financieros no corrientes: aumentan principalmente por la constitución de un depósito a largo plazo. Disminuyen por la reclasificación de saldos de largo a corto plazo de deudores a largo y por la devolución de fianzas a inquilinos.

Activos financieros corrientes: destacar el aumento de deudores comerciales 7,2% y de los créditos pendientes con DGA y Ayuntamiento del 11,8%. Por último, la tesorería o saldos de las cuentas y depósitos a la vista en entidades de crédito a nombre de la Sociedad han pasado de 5,143 millones a fecha 1 de enero hasta 7,627 millones a 31 de diciembre de 2016.

- Información adicional sobre inversiones financieras

No existen inversiones financieras afectas a garantía. Todas ellas están instrumentadas en moneda euro.

La tasa media de rentabilidad de los depósitos es de 0,40% en 2016 y 1,00 % en 2015.

No existen al cierre Fondos de Inversión en Activos del Mercado Monetario (FIAMM).

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

- Información sobre créditos comerciales a cobrar.

- En 2015 se periodifican intereses a cobrar en 2016, de depósitos en Caja Rural de Teruel por importe 3.287,67 euros.
En 2016 no hay ingresos por intereses diferidos.
- No hay efectos descontados, ni efectos a cobrar a 31-12-2016 ni a 31-12-2015.

9.1.2.- Pasivos Financieros:

Clases categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015
Débitos y partidas a pagar	18.258.498,44	21.074.832,71	85.131.223	2.975.221,61
	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015
Débitos y partidas a pagar	2.790.730,24	2.913.672,77	8.386.520,51	8.656.728,96
total corto + largo pzo	21.049.228,68	23.988.505,48	9.237.832,74	11.631.950,57
TOTAL pasivos financieros	Ej 2016	Ej 2015		
	30.287.061,42	35.620.456,05		

No se incluyen los pasivos fiscales.

CLASES	CATEGORÍAS		
	Débitos y partidas a pagar		
<i>Pasivos en balance</i>	saldo a 1-1-16	variación	saldo a 31-12-16
Pasivos financieros no corrientes			
1. Deudas a largo plazo con entidades de crédito			
Deudas con entidades de crédito.	21.074.832,71	-2.816.334,27	18.258.498,44
2. Otros Pasivos no corrientes	2.975.221,61	-2.123.909,38	851.312,23
Otros pasivos financieros (depósitos y fianzas recibidos a l/p).	882.217,34	-31.905,11	850.312,23
Otras deudas a largo plazo	2.092.004,27	-2.092.004,27	0,00
Anticipos de clientes a l/p	1.000,00	0,00	1.000,00
Total Pasivos financieros no corrientes	24.050.054,32	-4.940.243,65	19.109.810,67
Pasivos financieros corrientes			
1. Deudas a corto plazo entidades de cto.	2.913.672,77	-122.942,53	2.790.730,24
Préstamos a corto plazo	2.913.672,77	-122.942,53	2.790.730,24
2. Otros Pasivos corrientes	8.656.728,96	-243.506,02	8.386.520,51
Intereses a corto plazo con otras entidades	26.702,43	-26.702,43	0,00
Otros pasivos financieros.	1.385.074,01	-331.169,86	1.027.201,72
Proveedores.	271.119,92	-42.994,56	228.125,36
Acreedores varios.	308.737,93	157.365,86	466.103,79
Personal (remunerac. pendientes de pago)	135,05	-5,03	130,02
Anticipos de clientes.	6.664.959,62	0,00	6.664.959,62
Total Pasivos financieros corrientes	11.570.401,73	-366.448,55	11.177.250,75
Total Pasivos Financieros en balance	35.620.456,05	-5.306.692,20	30.287.061,42

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

Cuadro de 2016:*Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	2.913.672,77		2.816.334,27	-2.939.276,80	2.790.730,24
Totales.....	2.913.672,77	0,00	2.816.334,27	-2.939.276,80	2.790.730,24
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Resto deudas a C/P	627.829,73	0,00		-627.829,73	0,00
Inter. a C/P de deudas con otras entidades	26.702,43	0,00	0,00	-26.702,43	0,00
Ayto. de Zaragoza (Ord. Rehabil.)	29.817,55	0,00	0,00	-29.817,55	0,00
Encargos y OTRU	722.920,06	1.606.823,12	0,00	-1.305.798,99	1.023.944,19
Partidas ptes. aplicación	4.506,67	4.341,93	0,00	-5.591,07	3.257,53
Totales.....	1.411.776,44	1.611.165,05	0,00	-1.995.739,77	1.027.201,72
Total Deudas a c/p	4.325.449,21	1.611.165,05	2.816.334,27	-4.935.016,57	3.817.931,96

Cuadro de 2015:*Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	810.821,41	312.844,71	2.922.982,28	-1.132.975,63	2.913.672,77
Inter. c/p deudas Ent. Cto.	9.650,91	0,00	0,00	-9.650,91	0,00
Totales.....	820.472,32	312.844,71	2.922.982,28	-1.142.626,54	2.913.672,77
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Resto deudas a C/P	595.654,07	0,00	627.829,73	-595.654,07	627.829,73
Inter. a C/P de deudas con otras entidades	52.726,97	26.702,43	0,00	-52.726,97	26.702,43
Ayto. de Zaragoza (Ord. Rehabil.)	80.303,23	0,00	0,00	-50.485,68	29.817,55
Encargos y OTRU	1.485.361,43	1.211.610,20	0,00	-1.974.051,57	722.920,06
Deudas con asociadas -DVZ-	0,00	1.944.460,69	0,00	-1.935.089,37	9.371,32
Partidas ptes. aplicación	962,69	8.746,23	0,00	-5.202,25	4.506,67
Totales.....	2.215.008,39	3.191.519,55	627.829,73	-4.613.209,91	1.421.147,76
Total Deudas a c/p	3.035.480,71	3.504.364,26	3.550.812,01	-5.755.836,45	4.334.820,53

Cuadro de 2016:**C.V.) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASO DE L/PZO.	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS					
Totales	579.857,85	5.058.291,97	0,00	-4.943.920,67	694.229,15
PERSONAL	135,05	130,02	0,00	-135,05	130,02
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS					
Totales	6.664.959,62	0,00	0,00	0,00	6.664.959,62
Totales C.V.-)	7.244.952,52	5.058.421,99	0,00	-4.944.055,72	7.359.318,79

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

Figura como pendiente de pago al personal 130,02 euros, por el céntimo solidario de las nóminas, el cual será abonado a una entidad benéfica en 2017.

Cuadro de 2015:**C.V.) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASO DE L/PZO.	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS					
Totales	500.843,66	6.299.425,58	0,00	-6.220.411,39	579.857,85
PERSONAL	116,75	2.237.770,55	0,00	-2.237.752,25	135,05
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS					
Totales	6.664.959,62	0,00	0,00	0,00	6.664.959,62
Totales C.V.-)	7.165.920,03	8.537.196,13	0,00	-8.458.163,64	7.244.952,52

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

Figura como pendiente de pago al personal 135,05 euros, por el céntimo solidario de las nóminas, el cual será abonado a una entidad benéfica en 2016.

Cuadro de 2016:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B.I y B.II) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Totales	21.074.832,71		-2.816.334,27	0,00	18.258.498,44
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
CON D.G.A. POR PTMOS. HIPOTECARIOS					
Totales	2.092.004,27	0,00		-2.092.004,27	0,00
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	597.814,94	84.787,36	0,00	-69.072,33	613.529,97
Depósitos por Zaragoza Alquiler	284.402,40	18.721,76	0,00	-66.341,90	236.782,26
Totales	2.974.221,61	103.509,12	0,00	-2.227.418,50	850.312,23
TOTAL DEUDAS B.II	24.049.054,32	103.509,12	-2.816.334,27	-2.227.418,50	19.108.810,67

Cuadro de 2015:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B.I y B.II) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Totales	15.894.881,89	8.102.937,75	-2.922.986,93	0,00	21.074.832,71
B.II.4- SEGUROS COBERTURA-DERIVADOS A L/P CAIXA					
Totales	128.588,55		0,00	-128.588,55	0,00
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
CON D.G.A. POR PTMOS. HIPOTECARIOS					
Totales	2.719.834,00	0,00	-627.829,73	0,00	2.092.004,27
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P.					
Fianzas contratos de arrendamiento	507.865,85	158.616,84	0,00	-68.667,75	597.814,94
Depósitos por Zaragoza Alquiler	257.393,81	91.239,05	0,00	-64.246,80	284.386,06
Totales	3.485.093,66	249.855,89	-627.829,73	-132.914,55	2.974.205,27
TOTAL DEUDAS B.II	19.508.564,10	8.352.793,64	-3.550.816,66	-261.503,10	24.049.037,98

Clasificación por vencimientos.

Año 2016:

* Desglose por vencimientos

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2018	2019	2020	2021	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	332.922,80	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	229.328,93
Imposiciones a L/P	1.084.719,08					1.084.719,08
Depósitos y fianzas const. a L/P	654.913,69	0	32.745,68	39.294,82	45.843,96	537.029,23
458.- Deudores a L/P	139.508,28	30.222,08	30.222,08	30.222,08	30.222,08	18.619,96
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	2.212.063,85	56.120,55	88.866,23	95.415,37	101.964,51	1.869.697,19

Año 2015:

* Desglose por vencimientos

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2017	2019	2019	2020	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	346.131,44	25.898,47	25.898,47	25.898,47	25.898,47	242.537,57
Imposiciones a L/P	810.000,00					810.000,00
Depósitos y fianzas const. a L/P	584.402,50		29.220,13	35.064,15	40.908,18	479.210,05
458.- Deudores a L/P	176.437,62	40.222,08	40.222,08	40.222,08	40.222,08	15.549,30
Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo	1.916.971,56	66.120,55	95.340,67	101.184,70	107.028,72	1.547.296,92

Año 2016:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2018	2019	2020	2021	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
170.- Con Entidades de crédito 184 y 185.- Depósitos y fianzas recibidas a L/P	18.258.498,44	2.844.688,23	2.899.691,61	2.955.757,10	3.012.726,29	6.545.635,22
457.- Anticipos de clientes a L/P	850.312,23	42.515,61	85.031,22	127.546,83	510.187,34	85.031,22
	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	19.109.810,67	2.887.203,84	2.984.722,84	3.083.303,93	3.522.913,62	6.631.666,44

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

* Todas las deudas están instrumentadas en moneda euro.

* Los gastos financieros devengados y no pagados a cierre del ejercicio ascienden a:

año 2016	
cta.527.- Con Entidades Crédito	0,00
total	0,00

* La Sociedad no ha emitido Obligaciones y Bonos.

Año 2015:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2017	2018	2019	2020	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
170.- Con Entidades de crédito	21.074.832,71	1.708.930,13	1.543.213,33	1.593.979,49	1.605.890,56	146.22819,20
171.- Deudas con otras entidades	2.092.004,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2.092.004,27
184 y 185.- Depósitos y fianzas recibidas a L/P	882.201,00	44.110,05	88.220,10	132.330,15	529.320,60	88.220,10
457.- Anticipos de clientes a L/P	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo	24.050.037,98	1.753.040,18	1.631.433,43	1.726.309,64	2.135.211,16	16.804.043,57

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

* Todas las deudas están instrumentadas en moneda euro.

* Los gastos financieros devengados y no pagados a cierre del ejercicio ascienden a:

año 2015	
cta.527.- Con Entidades Crédito	0,00
cta.528.- de Préstamos con DGA	26.702,43
total	26.702,43

* La Sociedad no ha emitido Obligaciones y Bonos.

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

	Año 2016	Año 2015
Provisiones insolencias arrendatarios (cta 694)	153.577,13	141.859,65
Exceso deterioro insolencias tráfico (cta. 794)	-146.847,25	-65.883,19
Créditos comerciales incobrables cta. 650)	193.459,13	66.969,79
TOTAL	200.189,01	142.946,25

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

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

El Swap con Caixabank a 31-12-2015 no tiene valoración contable ya que ha vencido el plazo contratado inicialmente durante el ejercicio 2015 y no ha sido renovado.

Este pasivo financiero se contabilizó por su valor razonable, obtenido en base a la estimación del valor medio de flujos de efectivo futuros de las operaciones vivas. Las variaciones de valor que se produjeron eventualmente se imputaron en cualquier caso al Patrimonio neto directamente, no afectando a resultados hasta que ocurrió el evento cubierto, esto es, a su vencimiento en el año 2015.

<i>Ingresos financieros</i>	<i>año 2016</i>	<i>año 2015</i>
Intereses cuentas ctes. y renta fija	52.591,07	121.746,24
Imputac. subvenciones financieras	847.481,00	610.218,35
Total	900.072,07	731.964,59

Las subvenciones financieras corresponden a subsidiación de intereses de diversos préstamos hipotecarios con bancos.

<i>Ingresos financieros</i>	<i>año 2016</i>	<i>año 2015</i>
Bº venta particip. Empr.Asociadas	0,00	66.635,41

En 2015 hemos registrado un ingreso financiero de 66.635,41 euros, correspondiente a la disolución de la empresa asociada Desarrollos Vivir Zaragoza, S.A. participada al 50%. Se informa con más amplitud en la Nota 9.3.1 sobre empresas asociadas

<i>Gastos financieros</i>	<i>año 2016</i>	<i>año 2015</i>
Intereses devengados a C/P ptes.vto. de otras deudas (cta._ 528)	0,00	-26.702,43
Total	0,00	-26.702,43
Inter. ptmos. entidaes crédito totales	-493.730,97	-617.412,60
Inter. de deudas con terceros totales	-572,09	-5.175,00
Total	-494.303,06	-622.587,60

9.3 OTRA INFORMACIÓN A INCLUIR EN MEMORIA

9.3-1 INFORMACIÓN SOBRE EMPRESAS ASOCIADAS.

En 2016 no hay participación en empresas asociadas.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda poseía hasta el 25-9-2015 como activos no corrientes mantenidos para la venta, una participación en una empresa asociada, cuyos datos eran los siguientes:

Razón social: Desarrollos VivirZaragoza, S.A., domiciliada en calle San Pablo, 61 de Zaragoza; ejerce la actividad de arrendamiento de inmuebles con y sin opción de compra. Su Capital Social es de valor nominal igual a 14.700.000,00 euros, de los cuales están pendientes de desembolsar 4.075.211 euros a 31-12-2014.

La participación total que poseía Zaragoza Vivienda en Desarrollos VivirZaragoza, S.A. asciende al 50% del capital social.

Con fecha 25-9-2015 la empresa asociada ha sido disuelta y liquidada mediante escritura pública nºprotocolo: 2890, y que es inscrita en el Registro Mercantil con fecha 11-02-2016. Los activos y pasivos resultantes se han repartido al 50% entre los dos socios existentes.

A Zaragoza Vivienda esta operación le ha originado un ingreso financiero derivado de la transmisión de participaciones en asociadas que asciende a 66.635,41 euros, calculado por diferencia entre el valor neto recibido más las plusvalías tácitas existentes menos el valor de adquisición de la participación y gastos de liquidación. El lote adjudicado consiste en 191 viviendas con subrogación de hipoteca sitas en Parque Goya II Zaragoza más una cantidad en efectivo de 239.050 euros. El valor de los inmuebles adjudicados fue tasado por experto independiente, previamente a la liquidación, y ese valor de tasación es el que se ha tomado para elaborar la escritura de liquidación y su contabilización en Zaragoza Vivienda.

En detalle, el lote recibido por Zaragoza Vivienda, valorado a coste de mercado, se desglosa así:

Activos inmobiliarios	15.909.235,48 euros
Préstamos y otros pasivos.....	-8.520.724,66 euros
Tesorería (euros).....	239.050,00 euros
<u>Subvenciones capital pendientes imputar.....</u>	<u>-1.065.928,86 euros</u>
Total neto recibido.....	6.561.631,96 euros con fecha 25-9-2015.

Al cierre de 2015 el valor neto en Libros de Contabilidad de la participación en la empresa asociada será cero.

Durante el ejercicio no ha repartido dividendos, y sus acciones no cotizan en Bolsa de Valores.

- *Detalle de movimientos de la participación en empresas asociadas en 2016:*

No hay movimientos.

- *Detalle de movimientos de la participación en empresas asociadas en 2015:*

Participación en Empresas Asociadas			
	saldo a 1-1-15	variación	saldo a 31-12-15
Activos financieros no corrientes	0,00		0,00
Total Activos financieros no corrientes	0,00	0,00	0,00
Activos financieros corrientes			
- Inversiones part.asociadas para la venta	4.815.620,42	-4.815.620,42	0,00
- Inversiones en empresas asociadas a c/p	186.687,59	-186.687,59	0,00
Total Activos financieros corrientes	5.002.308,01	-5.002.308,01	0,00
Total Participaciones en Empresas Asociadas	5.002.308,01	-5.002.308,01	0,00

El 25 de enero de 2008 es otorgada escritura pública de ampliación de capital de la empresa asociada (Desarrollos VivirZaragoza, S.A.), suscribiendo Zaragoza Vivienda el 50% de las acciones emitidas, y manteniendo de esta forma su porcentaje de participación en la misma. Durante el ejercicio se hace un desembolso parcial exigido pendiente por 88.657 euros; queda pendiente de desembolsar en un plazo máximo de 5 años 1.993.281 euros y el valor neto en libros de la participación asciende a 4.815.620,42 €. En la nota de la memoria nº 18.1 se amplía cumplidamente información al respecto.

En aplicación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, en concreto la Disposición Adicional 9ª sobre el redimensionamiento del sector público local, con fecha 22 de diciembre de 2014 el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda adoptó por unanimidad el acuerdo de votar favorablemente en la Junta General, en su condición de socio de Desarrollos Vivirzaragoza, SA., sobre la propuesta de aprobación de disolución y liquidación de la sociedad, que se hace efectiva el 25 de septiembre de 2015 mediante Escritura Pública. En consecuencia, con fecha 28 de enero de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza aprobó, tal y como es preceptivo por los Estatutos de la Sociedad, el voto favorable para dicha propuesta de disolución y liquidación.

9.3.2. CONTABILIZACIÓN DE COBERTURAS

Derivados a Largo Plazo. Cobertura de tipos de interés o de flujos de efectivo (IRS):

Se contrató con Caixabank, SA el siguiente swap de tipos de interés como cobertura de riesgo de tipos de interés a que está expuesta la sociedad en relación a 3 préstamos suscritos el 15-07-2011 para una promoción de protección oficial de 96 viviendas en Torrero AC-34:

Con fecha 15-07-2015 venció el Swap de la Caixa por lo que al cierre de ejercicio su valor contable neto es cero.

** El valor razonable se obtuvo en base a la estimación actual de flujos de tesorería futuros de las operaciones vivas.*

En 2016 no hay derivados de ningún tipo.

9.4.- Otro tipo de información.

Los tipos de interés medio correspondientes a préstamos hipotecarios con entidades de crédito son al 1,95%. Los préstamos hipotecarios con la Diputación General de Aragón son al 5%.

De los préstamos hipotecarios vigentes quedan las siguientes cantidades todavía pendientes de disponer:

- Ptmo. D.G.A. viviendas casco Antiguo (cta. 566): 9.419,03.-Euros

- *Resumen de préstamos dispuestos vigentes al cierre de 2016:*

Capital dispuesto con Ent. Bancarias	26.258.208,86 euros
Capital dispuesto con otras entidades	0,00 euros
Total Capital préstamos dispuestos =	26.258.208,86 euros

- *Resumen de capitales vivos de préstamos pendientes vigentes al cierre de 2016:*

Capital vivo a Largo Plazo Entidades Bancarias	18.258.498,44 euros
Capital vivo a L /Plazo otras entidades	0,00 euros
Capital vivo a Corto Plazo Entidades Bancarias	2.790.730,24 euros
Capital vivo a Corto Plazo otras entidades	0,00 euros
Total Capital vivo año 2015 =	21.049.228,68 euros

A Largo Plazo = 18.258.498,44 euros y a corto plazo= 2.790.730,24 euros.

Interés medio de los préstamos 1,95%

No hay líneas de descuento ni pólizas de crédito.

FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

<i>Fianzas</i>	<i>Año 2016</i>	<i>Año 2015</i>
Fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles	613.529,97	597.814,95
Fianzas depositadas en D.G.A .por arrendamiento de inmuebles	555.833,40	533.434,21

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

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

Riesgo de mercado:

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de tipo de cambio:

Surge como consecuencia de las transacciones en divisas tanto por activos y pasivos reconocidos en moneda extranjera como por las transacciones comerciales futuras.

Riesgo de tipo de interés:

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

La sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos y emplea instrumentos derivados para cubrir determinados riesgos.

INFORMACIÓN CUANTITATIVA:

Riesgo de tipos de interés: se han utilizado instrumentos de cobertura en los casos que se indica en la nota 9.3.2 de la memoria

9.6- Fondos propios (Instrumentos de patrimonio propio).

Análisis del movimiento de los Fondos Propios.

	Capital Social	Reserva legal	Reservas voluntarias	Aportación socio	Resultado ejercicio	total Fondos Propios
Saldo a 31-12-2015	1.803.030,00	361.649,21	31.456.313,11	8.840.127,87	184.051,69	42.645.171,88
Resultado ejercicio					424.210,52	424.210,52
Aumentos/disminución			3.204,43	1.623.100,00	424.210,52	1.626.304,43
Distribución resultado			184.051,69		-184.051,69	0,00
Saldo a 31-12-2016	1.803.030,00	361.649,21	31.643.569,23	10.463.227,87	424.210,52	44.695.686,83

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

- La reserva legal asciende a 361.649,21.- Euros, cubriendo más del 20% del capital social.

- Las reservas voluntarias al cierre de 2016 aumentan en 184.051,69 euros por la aplicación del resultado de 2015 y en 3.204,43 euros por la cancelación de saldos contables diversos de la DGA contra patrimonio neto; en 2015 se produjo una disminución de 19.233,49 euros por una amortización de años anteriores sobre un inmueble que se traslada directamente a patrimonio neto, según establece la norma de registro y valoración 22ª NRV del PGC y BOICAC 86/ junio2011.

De acuerdo con el art. 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

- Se han aplicado en 2016 a Reservas Voluntarias los resultados positivos del ejercicio 2015, por importe de 184.051,69 euros.

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

- El incremento de la partida de aportación del socio por 1,623 millones de euros corresponde a la imputación a fondos propios, de acuerdo con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 18ª del Plan General de Contabilidad de 2007, de partidas presupuestarias del Ayuntamiento. La citada norma establece que "las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios, no constituyen ingresos, debiéndose registrar directamente en los fondos propios" y en la consulta 8 del BOICAC número 77 se aclara y establece el tratamiento contable a seguir en el registro de las subvenciones o transferencias recibidas por las empresas públicas de sus socios. En el caso que nos afecta sería el tratamiento contable de las "Transferencias u otras entregas sin contraprestación de las Administraciones Públicas que son sus socios a las empresas públicas"

estableciendo en dicha consulta que no constituyen ingresos las transferencias o entregas que sean con finalidad indeterminada. De acuerdo con lo anterior se ha registrado el citado importe directamente en los fondos propios.

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

El accionista único es el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

10.- EXISTENCIAS.

- No se ha producido ninguna adquisición por cobro de créditos.
- En 2016 y 2015 no se han realizado capitalizaciones de intereses. En ejercicios anteriores se capitalizaron intereses por: ejercicio 2011 por 82.621,54 euros; en el 2010 por 169.238,94 euros; en el 2009 por 823.743,93 euros; en el año 2008 por 1.195.564,79 euros; en el 2007 182.930,75 euros; en el año 2006 por importe de 78.070,084 y en 2005 por 380.786,77 €.
- Se han repercutido costes indirectos en existencias de obras en curso en 2016 por 139,95 euros; en 2015 1.116,70 euros, 2014 por 653,45 euros, en 2013 por 2.739,00 euros; en 2012 por 10.121,49 euros; en el año 2011 222.840,10 €; en el 2010 por 454.546,00 euros; en 2009 por importe de 510.322,64 euros; en el 2008 por 766.480,83 €; y en 2007 se repercutieron por 1.081.913,10 euros.
- Las subvenciones de capital relativas a existencias han tenido los saldos siguientes en año 2016:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	16.735.227,64	11.297.477,17	-16.313,19	5.421.437,28

- Las subvenciones de capital relativas a existencias han tenido los saldos siguientes en año 2015:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	16.735.227,64	11.297.477,17	-16.313,19	5.421.437,28

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

-Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2016 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
Saldos	15.285.110,10	4.299,25	0,00	0,00	0,00	15.289.409,35
Deterioro existenc.	-1.104.089,18			21.870,00	0,00	-1.082.219,18
Saldo neto total	14.181.020,92	4.299,25	0,00	21.870,00	0,00	14.207.190,17

EXISTENCIAS DE EDIFICIOS ADQUIRIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
REALOJO 44 FAM.GITANAS ALEYVA	0,00			0,00		0,00
EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
TOTALES	919.674,05	1.539,47	0,00	0,00	0,00	921.213,52

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
LOCALES COMERCIALES	496.008,73	-90.375,36	0,00	0,00	0,00	405.633,37
GARAJES	1.873.977,56	-356.221,11	0,00	0,00	0,00	1.517.756,45
TOTALES	2.369.986,29	-446.596,47	0,00	0,00	0,00	1.923.389,82

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es en 2016:

INICIALES	AUMENTOS (+)	Traspasos (+)	DISMINUCIÓN (-)	Traspasos (-)	FINALES
17.470.681,26	-440.757,75	0,00	21.870,00	0,00	17.051.793,51

-Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2015 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
Saldos	15.259.058,50	26.051,60	0,00	0,00	0,00	15.285.110,10
Deterioro existenc.	-1.259.365,69	-165.303,72		320.580,23	0,00	-1.104.089,18
Saldo neto total	13.999.692,81	-139.252,12	0,00	320.580,23	0,00	14.181.020,92

EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
TOTALES	907.390,40	1.228,65	0,00	0,00	0,00	919.674,05

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
LOCALES COMERCIALES	496.008,73	0,00	0,00	0,00	0,00	496.008,73
GARAJES	1.884.428,09	0,00	0,00	-10.450,53	0,00	1.873.977,56
TOTALES	2.380.436,82	0,00	0,00	-10.450,53	0,00	2.369.986,29

-El total de las existencias dentro del activo corriente del balance es en 2015:

INICIALES	AUMENTOS (+)	Traspasos (+)	DISMINUCIÓN (-)	Traspasos (-)	FINALES
17.287.520,03	-126.968,47	0,00	310.129,70	0,00	17.470.681,26

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

En relación al deterioro:

En el ejercicio 2016 se ha reconocido un importe de 446.596 € en concepto de deterioros del valor de existencias de garajes, trasteros y locales en Valdespartera Parcela 13 y 17 y se registró una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 21.870€ de 2 solares en Valdefierro F57-8.

En el ejercicio 2015 se ha reconocido un importe de 165.303 € en concepto de deterioros del valor de existencias y se registró una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 320.580€

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

11.- SITUACIÓN FISCAL

11.1- Impuesto de Beneficios

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

Año 2016:

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

	Cuenta pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	424.210,52			1.001.326,68		
Impuesto de sociedades.....	1.217,96	553,75	664,21	8.617,14	11.126,74	-2.509,60
Diferencias Permanentes.....	3.204,43		3.204,43			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	221.500,16		221.500,16	4.450.694,44	0,00	4.450.694,44
-con origen ejercicios anteriores					3.446.858,16	-3.446.858,16
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal).....	649.579,32			0,00		

Tipo gravamen	25%	
Cuota Íntegra	162.394,83	
Bonificación 99%	160.770,88	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	1.623,95	
Deducciones	-405,99	art. 42 TRLIS Límite 25% x C.I.
Retenciones	68.423,64	Art.1 RDL 12/2012
Cuota a devolver	67.205,68	

- *Diferencias Permanentes (+/-)*: derivadas de variaciones en reservas voluntarias imputables a patrimonio neto que son ingreso y gasto fiscal pero no contable: 3.204,43 euros. El impuesto corriente asciende este año a 1.217,96 euros que se ajusta como diferencia permanente positiva aumentando la base imponible y el impuesto diferido -553,75 euros como diferencia permanente negativa.

- *Diferencias Temporarias (+)*: según el art. 13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades, desde el 1-1-2015 no es deducible la dotación por deterioro de inversiones inmobiliarias, en este ejercicio asciende a 221.500,16 euros, y se ajusta en la liquidación del impuesto como D.T. +, siendo el efecto impositivo de 553,75 euros que se registra como activo por diferencia temporaria deducible.

- Dentro de los “*ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto*”, observamos un aumento neto de 1.001.326,68 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2016 en 4.450.694,44 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 3.446.858,16 euros; además, se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 11.126,74 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 8.617,14 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2016.

Año 2015:

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

	Cuenta pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones		Aumentos	Disminuciones	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	184.051,69			502.411,16		
Impuesto de sociedades.....	3.152,93	3.494,03	-341,10	10.682,66	12.167,80	-1.485,14
Diferencias Permanentes.....	18.849,65	66.635,41	-47.785,76			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	1.397.611,10		1.397.611,10	4.537.573,53	-128.588,55	4.666.162,08
-con origen ejercicios anteriores					4.162.265,78	-4.162.265,78
Compensación B.I(-) ej. anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal).....	1.533.535,93			0,00		

Tipo gravamen	25-28%	
Cuota Íntegra	420.390,06	
Bonificación 99%	416.186,16	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	4.203,90	
Deducciones	-1.050,98	art. 42 TRLIS Límite 25% x C.I.
Retenciones	-83.191,66	Art.1 RDL 12/2012
Cuota a devolver	-80.038,73	

- *Diferencias Permanentes (+/-)*: derivadas de gastos contabilizados y que fiscalmente no tiene la consideración de deducibles: 18.849,65 euros, al ser de la empresa asociada y no propios de la sociedad. El impuesto corriente asciende este año a 3.152,93 euros que se ajusta como diferencia permanente positiva aumentando la base imponible y el impuesto diferido -3.494,03 euros como diferencia permanente negativa.

Se declara un ajuste extracontable negativo 66.635,41 euros, por la exención fiscal establecida en el art.21 de la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 derivada de la renta obtenida por la plusvalía originada en la transmisión de la participación de la empresa asociada en más del 5% de su capital social, en concreto es del 50%,

- *Diferencias Temporarias (+)*: según el art. 13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades, desde el 1-1-2015 no es deducible la dotación por deterioro de inversiones inmobiliarias, en este ejercicio asciende a 1.397.611,10 euros, y se ajusta en la liquidación del impuesto como D.T. +, siendo el efecto impositivo de 3.494,03 euros que se registra como activo por diferencia temporaria deducible.

- Dentro de los “*ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto*”, observamos un aumento neto de 502.411,16 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2015 en 4.537.573,53 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 4.162.265,78 euros; además, se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 12.167,80 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 10.682,66 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2015.

INCENTIVOS FISCALES en el IMPUESTO DE SOCIEDADES

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

a).-DEDUCCIONES

En el año 2005, la sociedad realizó una aportación no dineraria a Desarrolllos VivirZaragoza, S.A. consistente en un solar recibiendo a cambio acciones que representan el 50% del capital social. Esta operación se considera fiscalmente como una permuta, originándose en dicho año una diferencia permanente positiva de 531.930,66 € por diferencia entre el resultado contable y el fiscal; en relación con esta operación aplicamos la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios (artículo 42 del T.R.L.I.S., RDL 4/2004), que se cuantifica en 106.386,13 euros, esto es el 20% de la renta fiscal positiva corregida por la depreciación monetaria calculada según el art. 15.9 de la L.I.S. redacción Ley 16/2007, con el límite para cada ejercicio de la cuota íntegra ajustada y en el plazo de 10 años si dicha cuota es insuficiente. Según el art.1.1.3 del R.D.L. 12/2012 de 30 de marzo se limita el derecho a deducción regulado en art. 42 del RDL 4/2004 TRLIS por reinversión de beneficios extraordinarios, al 25% de la cuota íntegra ajustada, excepcionalmente sólo para los ejercicios 2012 y 2013, si bien posteriormente se amplía este plazo a 2014 y 2015 según art. 2.2.4 Ley 16/2013. Asimismo, se modifica el art.44.1 del TRLIS ampliándose el plazo de límite deducible 10 a 15 años.

Deducción por reinversión beneficios extraordinarios (art.42 TRLIS, RDL 4/2004 y RDL 12/2012 art.1.1.):

Total origen en 2005 :.....	106.386,13 euros.
Aplicada en año 2016.....	405,99
Aplicada en año 2015.....	1.050,98
Aplicada en año 2014.....	24,92
Aplicada en año 2013.....	218,61
Aplicada en año 2012.....	10.479,57
Aplicada en año 2011.....	1.148,66
Aplicada en año 2010.....	5.437,03
Aplicada en año 2009.....	1.830,21
Aplicada en año 2008.....	8.965,63
Aplicada en año 2007.....	684,21
Aplicada en año 2006.....	3.988,22
Aplicada en año 2005.....	6.787,80
Pendiente de aplicar.....	65.364,30 €.

b).- BONIFICACIONES

Bonificación del 99% Art. 34.2 Ley 27/2014	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2016	160.770,88	160.770,88
Año 2015	416.186,16	416.186,16

No queda nada pendiente de aplicar para años siguientes.

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

Dicha bonificación requiere de la concurrencia de dos requisitos:

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

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

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

- El tipo impositivo que se aplica en 2016 es del 25% (Art.29 Ley 27/2014). En 2016 la Sociedad tiene derecho a la aplicación de los incentivos de empresas de reducida dimensión, al ser la cifra de negocios inferior a 10 millones de euros en el año anterior. Además, es deducible la totalidad de los gastos financieros al ser el gasto financiero neto inferior al millón de euros.

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

En el año 2016:

<i>PASIVOS FISCALES</i>	Saldo a 1-1-16	variación	Saldo 31-12-16	a
(*) Pasivos por impuesto diferido	190.378,37	2.509,60	192.887,97	
PASIVOS NO CORRIENTES	190.378,37	2.509,60	192.887,97	
Por IRPF e Iva con la AEAT (dicbre.)	138.895,76	5.126,35	144.022,11	
Por cuotas Seguridad Social (dic.)	87.016,15	-7.599,12	79.417,03	
PASIVOS CORRIENTES	225.911,91	-2.472,77	223.439,14	

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

<i>ACTIVOS FISCALES</i>	Saldo a 1-1-16	variación	Saldo 31-12-16	a
Activo diferencias Temporarias Deducibles	3.494,03	553,75	4.047,78	
ACTIVOS NO CORRIENTES	3.494,03	553,75	4.047,78	
Activos por impuesto corrientes (impto. Socdes.a devolver)	154.803,49	-7.559,08	147.244,41	
ACTIVOS CORRIENTES	154.803,49	-7.559,08	147.244,41	

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

* El impuesto Sociedades al cierre resulta a devolver por 147.244 euros y el año anterior 154.803€. El Impuesto de 2014 es devuelto por la AEAT en febrero 2016 y el de 2015 en enero de 2017

En el año 2015:

<i>PASIVOS FISCALES</i>	Saldo a 1-1-15	variación	Saldo a 31-12-15
(*) Pasivos por impuesto diferido	189.279,00	1.099,37	190.378,37
PASIVOS NO CORRIENTES	189.279,00	1.099,37	218.414,48
Por IRPF e Iva con la AEAT (dicbre.)	84.966,18	53.929,58	138.895,76
Por cuotas Seguridad Social (dic.)	76.042,95	10.973,20	87.016,15
PASIVOS CORRIENTES	161.009,13	64.902,78	225.911,91

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

<i>ACTIVOS FISCALES</i>	Saldo a 1-1-15	variación	Saldo 31-12-15	a
Activo diferencias Temporarias Deducibles	385,77	3.108,26	3.494,03	
ACTIVOS NO CORRIENTES	385,77	3.108,26	3.494,03	
Activos por impuesto corrientes (impto. Socdes.a devolver)	159.831,66	-5.028,17	154.803,49	
Retenciones soportadas alquiler	2.042,49	-2.042,49		0,00
Otros créditos con AEAT (IVA)	3.153,20	-3.153,20		0,00
ACTIVOS CORRIENTES	165.027,35	-10.223,86	154.803,49	

* El activo diferencias temporarias deducibles, es el efecto impositivo del Swap de tipos de interés en 2014, y en 2015 es por la no deducibilidad del deterioro de las invers. Inmobiliarias, art. 13.2a) Ley 27/2014 IS.

* El impuesto Sociedades al cierre resulta a devolver por 154.803 euros y el año anterior 161.874€. El Impuesto de 2013 es devuelto por la AEAT en enero de 2015, y el de 2014 en febrero 2016

- El "Pasivo por impuesto diferido" (cta. 4790) pertenece al Pasivo no corriente y asciende en 2015 a 190.378,37 euros y en 2016 a 192.887,97 euros: registra las diferencias temporarias imponibles correspondientes al efecto impositivo que se origina al percibir subvenciones de capital. Las subvenciones se registran en el patrimonio neto del balance, netas del efecto impositivo (carga impositiva futura de las subvenciones).

- El impuesto anticipado por diferencias temporarias deducibles (cta. 4740) se origina por el efecto fiscal de la valoración negativa a valor razonable por descuento de flujos de efectivo de liquidaciones futuras del derivado a largo plazo, el cual corresponde a una cobertura de flujos de efectivo por permuta financiera contratada con Caixabank para cubrir el riesgo de la variación de tipos de interés de 3 préstamos sobre 96 viviendas en Torrero. Al ser un pasivo a largo plazo con vencimiento en el año 2015 dará lugar en el futuro a una menor carga fiscal, por ello se considera diferencia deducible y no imponible. En 2016 asciende 4.047,78 euros y en 2015 asciende a 3.494,03 euros, debido al efecto impositivo de la diferencia temporaria positiva generada por la no deducibilidad del deterioro de las

inversiones inmobiliarias, según establece, desde el 1-1-2015, el art.13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades.

Estos efectos impositivos se calculan aplicando a cada valor o subvención percibida el tipo de gravamen del impuesto de sociedades (25% para 2016 y 25%-28% para el 2015) descontada la bonificación del art. 34.2 LRHL del 99% y se contabiliza en el pasivo no corriente. Después, en futuros ejercicios conforme se va imputando a resultados de explotación el saldo de la subvención, va cancelándose o revirtiendo la diferencia temporaria imponible calculada inicialmente.

La Hacienda Pública nos abona en enero de 2015 el impuesto de sociedades a devolver de 2013 y la cuota correspondiente al 2014 es devuelta en febrero de 2016; la cuota de 2015 es devuelta en enero de 2017. Respecto al IVA, el saldo a pagar al cierre de 2016 asciende a 58.327,81 euros y el IRPF 80.567,95 euros.

11.3- Impuesto sobre el valor añadido.

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

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

El porcentaje de prorrata definitivo para el ejercicio 2016 y provisional para el 2017 es el 19 %. En el año 2015 fue el 22% definitivo.

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

Ajustes negativos en IVA circulante:	-2.672,93 €
Ajustes negativos en IVA inversiones:	-39.805,72 €

11.4- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

A 31 de diciembre de 2016 la entidad tiene, en general, abiertos a inspección o verificación por la autoridades fiscales correspondientes, los últimos cuatro ejercicios en relación con los principales impuestos que son de aplicación, salvo para el impuesto de sociedades que son los 5 últimos años. (Los ejercicios legalmente no prescritos).

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

12.- GASTOS e INGRESOS.

12.1- Gastos

- Desglose de la partida 4.b): Consumo de terrenos y solares:

Consumo terreno y solares	Año 2016	Año 2015
Compras solares para promociones vta. viviendas	0,00	0,00
Urbanización solares	4.299,25	9.473,32
Transferencias de inmov. a existencias de solares	0,00	0,00
Variación existencias terrenos y solares	-4.299,25	-9.473,32
TOTAL	0,00	0,00

La inversión en urbanización de solares se refiere al Área F/57-8 de Valdefierro, que urbaniza la Sociedad por encomienda del Ayuntamiento de Zaragoza.

- Desglose de la partida 4.c): Certificaciones de obra y servicios realizados por terceros:

Importe de 2016.....	1.399,52€
Importe de 2015.....	11.166,95€

- Desglose partida 6.b) y 6.c): Cargas sociales: desglose expresado en euros:

Cargas sociales	Año 2016	Año 2015
Seguridad social a cargo de la empresa	861.606,18	810.330,18
Cursos y seminarios	11.124,20	4.845,10
Servicios prevención riesgos laborales	6.291,48	6.476,90
Ayudas prótesis	13.945,03	9.398,30
Provisión de personal a c/pzo.	0,00	106.608,91
Exceso provisión personal aplicado (6.c)	0,00	-2.599,03
TOTAL	892.966,89	935.060,36

*La provisión de personal de 2015 corresponde a la provisión de abono de la parte de paga extra de 2012 pendiente de pago al personal el 31-12-2015, por importe de 106.608,91€, y que es abonada en el año 2016.

- Desglose de la partida 12.-

12.- Otros resultados	Año 2016	Año 2015
Gastos obras terminadas y entregadas años anteriores	-23.933,40	-6.547,44
Otros extraordinarios, regulariz. Saldos, recargos	-1.922,87	-18.856,74
Total Otros extraordinarios	-25.856,27	-25.404,18

En 2016 la mayor parte corresponde a indemnizaciones pagadas a Comunidad de Propietarios de obras de viviendas ya entregadas en años anteriores.

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

12.2- Ingresos

- Importe de la cifra de negocios (desglose en aptdo. 19 Información segmentada).
- Trabajos de la empresa para su inmovilizado, desglose en euros:

Trabajos de la empresa	Año 2016	Año 2015
Activación de costes indirectos	15.126,77	19.206,27
Incorporación al inmovilizado de existencias	78.641,73	0,00
TOTAL	93.768,50	19.206,27

La incorporación de 2016 se refiere a 33 trasteros no vinculados situados en calle Dr. Zamenhoff.

- Otros ingresos de explotación, desglose en euros:

Otros ingresos explotación	Año 2016	Año 2015
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (*)	2.211.537,75	1.223.288,17
Subvenciones a la explotación (nota 15.2)	31.347	40.162,49
TOTAL	2.242.884,75	1.263.450,66

(*) Los ingresos accesorios se refieren principalmente a servicios y comisiones facturadas a propietarios de viviendas de Zaragoza Alquiler, servicios facturados a contratistas, a adjudicatarios, a comunidades, a inquilinos, indemnizaciones de seguros, etc..

En 2015 los ingresos accesorios fueron de 1.223.288,17 euros por el mismo concepto que para 2016.

- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero a resultados (cta. 746):

Imputación de subvenciones	Importe
Año 2016	3.446.858,16
Año 2015	4.838.265,78

Nota: La Sociedad Municipal tiene encomendada la gestión de la Bolsa de Alquiler de vivienda “Programa Zaragoza Alquila”, mediante la cual los propietarios interesados en arrendar sus viviendas, las ceden a la Sociedad Municipal para que ésta las alquile a cambio de una comisión por intermediación o gestión. Dado que la actividad que desarrolla la sociedad es de simple intermediación no se imputan a la cuenta de resultados ni los importes cobrados por el alquiler ni los importes pagados a los propietarios, reflejándose solamente en la cuenta de resultados los ingresos por la comisión de gestión.

Por el mismo motivo no se reflejan en balance ningún importe por la cesión de los inmuebles por parte de los propietarios ya que el fondo económico de la operación es la de prestar un servicio de intermediación entre propietarios e inquilinos.

Se han percibido por este concepto en 2016: 1.222.235,73 euros de los cuales se ha deducido la comisión correspondiente por importe de 53.721,88 €, reflejándose en el epígrafe: 1.- “Prestaciones de servicios” de la cuenta de pérdidas y ganancias, y se ha abonado a los propietarios arrendadores 1.168.513,85 euros.

Se han percibido por este concepto en 2015: 1.203.023,15 euros de los cuales se ha deducido la comisión correspondiente por importe de 53.130,35 €, reflejándose en el epígrafe: 1.- “Prestaciones de servicios” de la cuenta de pérdidas y ganancias, y se ha abonado a los propietarios arrendadores 1.149.892,80 euros.

13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

13.1 Detalle de provisiones reconocidas en Balance en 2016 y 2015:

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 1-1-16	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-16
<u>Pasivos financieros no corrientes</u>				
I. Provisiones a l/plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Provisiones L/P personal	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Pasivos financieros no corrientes	0,00		0,00	0,00
<u>Pasivos financieros corrientes</u>				
II. Provisiones a c/p	806.423,89	108.925,15	-378.654,18	536.694,86
1.- Provisiones por terminación de obras	699.814,98	108.925,15	-272.045,27	536.694,86
2.- Provis.a c/p para retribuciones personal	106.608,91	0,00	-106.608,91	0,00
Total Pasivos financieros corrientes	806.423,89	108.925,15	-378.654,18	536.694,86
Total provisiones en Pasivos del Balance	806.423,89	108.925,15	-378.654,18	536.694,86

En 2016: dotamos provisión para pleitos pendientes con comunidades de propietarios, estimando responsabilidades derivadas de los mismos por 108.925,15 euros. Se aplican 272.045,27 euros por sentencias firmes y gastos relativos a pleitos ya provisionados y también se aplica la provisión de personal de 106.608,91 euros, al abonarse una parte (50%) de paga extra de 2012 que estaba pendiente de desembolso.

En total se acumulan provisiones a corto plazo en el pasivo corriente del balance por 536.694,86 euros.

En 2015: dotamos provisión para pleitos pendientes con comunidades de propietarios, estimando responsabilidades derivadas de los mismos por 133.755,49 euros. Se aplican 114.700 euros por sentencias firmes y gastos relativos a pleitos ya provisionados y también se aplica la provisión de personal de 28.036 euros, al abonarse una parte de paga extra de 2012 que estaba pendiente de desembolso. Dotamos a corto plazo 106.608,91 euros por el previsible abono en 2016 del 50% pendiente de la paga extra de 2012.

En total se acumulan provisiones a corto plazo en el pasivo corriente del balance por 806.423,89 euros.

13.2 Otra información:

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015 no hay avales bancarios.

En 2016 se cancelan las provisiones a corto plazo para personal, al abonar el resto de paga extra de 2012 que faltaba de liquidar a los trabajadores. La provisión por obras se ha reducido un 23% fruto de sentencias judiciales que han permitido cancelar varios saldos provisionados.

En 2015: se aplican provisiones por 114.700,05 euros sentencias relativas a pleitos con comunidades y costas o gastos derivados y 28.036 euros por provisión paga extra 2012 pagada en 2015.

14.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.

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

Zaragoza Vivienda ha elaborado, junto con la Fundación Ecología y Desarrollo y el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza, un Plan de Acción Medioambiental (PAA), como parte del desarrollo de la Agenda Local 21. Esto implica no sólo poner en práctica una serie de medidas, sino también promoverlas en cinco líneas de actuación: sede social, patrimonio edificado, proyectos de nuevas construcciones y rehabilitaciones, obras en construcción y educación y difusión ambiental.

En el año 2015 se concluyó la participación en el proyecto New4Old en el que se rehabilitaron dos bloques (San Pablo, 83-85 y Boggiero, 86-90) desde un punto de vista bioclimático, atendiendo expresamente a medidas pasivas.

Una vez acabadas las obras, y el finalizado el proyecto LIFE+ al cual estaban vinculadas, el resultado fue muy satisfactorio, resolviendo presentar el proyecto al concurso promovido por la asociación de promotores públicos AVS en la categoría “A la mejor Actuación en el Ámbito de la Rehabilitación y Revitalización Urbana”. La actuación fue premiada con un accesit.

A lo largo de 2016 se han elaborado diferentes proyectos de nueva planta y de rehabilitación de las viviendas pertenecientes al patrimonio de la Sociedad Municipal teniendo en cuenta la eficiencia energética en la edificación como uno de los pilares del propio diseño del edificio: ya no se diseñan sistemas de bajo consumo para las edificaciones; se crean edificios eficientes desde la primera fase del diseño, siguiendo la normativa en vigor, los protocolos exigidos por el Horizonte 2020, y tomando conciencia de las nuevas necesidades sociales, arquitectónicas y energéticas que demandan nuestros usuarios.

En la misma línea, Zaragoza Vivienda participa activamente como socio en diversos proyectos europeos que en unos casos se orientan al conocimiento del funcionamiento del edificio y hábitos de uso y consumos energéticos de nuestros usuarios, e incluso de nuestros trabajadores en las sedes; y en otros casos, implementan nuevas tecnologías utilizando edificios de viviendas del patrimonio de la empresa como pilotos demostrativos.

En el primer caso, Zaragoza Vivienda ha creado la “oficina de vivienda”, de la cual, parte importante es el acompañamiento socioenergético a terceros para la mejora de la gestión y contratación de los consumos energéticos. Para ello, la Sociedad Municipal ha contratado técnicos especialistas en estos perfiles que han venido desarrollando estas actividades.

Sin mencionar cada uno de los programas en los que la empresa participa, que vendrán debidamente enumerados y descritos en el apartado correspondiente de esta memoria, sí deberemos destacar el proyecto BUILDHEAT (H2o2o), que comenzó su andadura en septiembre de 2015 y concluirá en septiembre de 2019. El proyecto, en lo que a Zaragoza Vivienda se refiere, se basa en la implantación de tecnologías muy novedosas en un edificio demostrativo, en Maestro Tellería 12-20. A lo largo de 2016 se han realizado monitorizaciones, y diseños de dispositivos. Además se ha venido desarrollando el anteproyecto de la rehabilitación con criterios de eficiencia que se realizará en el edificio, a lo largo de la vida del proyecto. Dado que Zaragoza Vivienda no dispone de ingenieros, se ha contratado una asistencia técnica para que acompañe al equipo de técnicos de Zaragoza Vivienda al desarrollo final del proyecto y la gestión y Dirección Facultativa de la obra. Así mismo se contratará un trabajador social para apoyo socioeducativo con los vecinos.

15.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.

15.1- Subvenciones de capital

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

Cuadros de movimientos de 2016:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VARIOS	101.621.973,41	42.984.577,18	-175.375,40	58.462.020,83
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	298.373,57	-1.352,62	446.207,97

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

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.027.399,25	3.440.057,31	-13.878,28	4.573.463,66

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
	1.208.477,85	407.920,63	-2.283,52	798.273,70

- Total de saldos subvenciones de capital en 2016:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
RESUMEN TOTAL	111.603.784,67	47.130.928,70	-192.889,81	64.279.966,15

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2016:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
	16.735.227,64	11.297.477,17	-16.313,19	5.421.437,28

Cuadros de movimientos de 2015:*SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA*

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VARIOS	97.187.973,41	39.911.538,54	-171.969,40	57.104.465,47
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	288.427,79	-1.377,48	456.128,89

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

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.027.399,25	3.104.846,48	-14.716,30	4.907.836,46

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
	1.191.783,41	379.699,30	-2.312,33	809.771,78

- Total de saldos subvenciones de capital en 2015:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
RESUMEN TOTAL	107.153.090,23	43.684.512,11	-190.375,52	63.278.202,60

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2015:

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
16.735.227,64	11.297.477,17	-16.313,19	5.421.437,28

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

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

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2016

	SDO. INICIAL	ALTAS	TRASPASOS (+/-)	BAJAS	SDO.FINAL
Subv. De Capital	53.688.986,05	4.448.625,52		-3.446.858,16	54.690.753,41
Cesión solares	9.589.216,55	0,00		0,00	9.589.216,55
TOTAL	63.278.202,60	4.448.625,52	0,00	-3.446.858,16	64.279.969,96

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2015

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO.FINAL</i>
Subv. De Capital	53.314.777,67	4.526.229,60	-4.152.021,22	53.688.986,05
Cesión solares	9.589.216,55	0,00	0,00	9.589.216,55
TOTAL	62.903.994,22	4.526.229,60	-4.152.021,22	63.278.202,60

15.2- Subvenciones a la explotación

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

La sociedad cumple con todas las condiciones asociadas a la concesión de las subvenciones recibidas. Basándonos en la interpretación dada por el Instituto de Contabilidad de Auditoría de Cuentas en la Consulta 8 BOICAC nº 77/2009, las transferencias corrientes recibidas de nuestro accionista único que no tienen una finalidad determinada se han considerado que son para financiar gastos generales de funcionamiento de la empresa, y se registran como Patrimonio Neto y no como ingreso de explotación.

- La cuantía de subvenciones a la explotación recibidas en el ejercicio 2016 y 2015 han sido las siguientes:

Subvenciones explotación	Año 2016	Año 2015
Programa Europeo TRIBE	0	40.162,49
Proyecto Europe Fiesta IEE	31.347,00	0
Total Subvenciones explotación	31.347,00 €	40.162,49 €

En Ingreso Financieros:

Subsidiación intereses	Año 2016	Año 2015
Subv. MOPTA intereses préstamos	847.481 €	610.218,35 €

16.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.

En 2015 se canceló la participación en empresas asociadas debido a su disolución y liquidación con fecha 25-09-2015, en aplicación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local que modifica la D. Adicional 9ª de la Ley 7/85 Reguladora de Bases del Régimen Local, sobre el redimensionamiento del sector público local. Se informa de esta operación en la nota 9.3.1.

Total saldo del epígrafe a 31-12-2016:	0,00 euros.
Total saldo del epígrafe a 31-12-2015:	480.700,52 euros.

El saldo a final de 2015 correspondía existencias de local en la AC34 Torrero por 480.700,52 euros

Durante el 2016 estas existencias se traspasan a inversiones inmobiliarias, dado que se previsible destino al alquiler en el futuro en lugar de a la venta.

El criterio por el que los locales se clasificaron como activos no corrientes para la venta, es porque se estimó que su venta pueda producirse a medio plazo. Finalmente, dado que su destino más previsible es el alquiler, se traspasan a inversiones inmobiliarias en 2016.

La sociedad de tasación Tecnitasa, como experto independiente no vinculado a la Sociedad Municipal, realiza un test de deterioro de estos locales por 3 métodos diferentes: método de reemplazamiento bruto, método del valor comparable de mercado y método de actualización de rentas, y el valor de mercado resultante es ligeramente superior al valor en libros o precio de coste de producción. En consecuencia, en 2015 no se registró deterioro alguno de esta partida.

17.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

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

18.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

18.1 Operaciones vinculadas con la empresa asociada Desarrolllos VivirZaragoza, S.A.
(ver punto 9.3.1.- de instrumentos financieros donde se habla de la sociedad)

- Los saldos mantenidos por la Sociedad con la empresa asociada al cierre del ejercicio 2016 y 2015, son los siguientes:

ACTIVO		2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE		0,00	0,00
I. Activos no corrientes para la venta en asociadas		0,00	0,00
2. Inversiones financieras en asociadas.		0,00	0,00
IV. Inversiones en empresas asociadas a c/p		0,00	0,00
5. Otros activos financieros. (NOTA 9)		0,00	0,00
TOTAL ACTIVO (A + B)		0,00	0,00
PASIVO		2016	2015
III. Deudas a corto plazo		0,00	9.371,32
5. Otros pasivos financieros (Deudas con asociada)			9.371,32

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		2016	2015
1. Cifra de negocios (NOTA 12)		0,00	221.240,74
c) Prestación de servicios a asociada		0,00	221.240,74
12. Otros resultados. (NOTA 12)		0,00	-109.455,81
a) Servicios exteriores.		0,00	-109.455,81
Resultado total (euros).....		0,00	111.784,93

Se han producido un tipo de operación vinculada durante el año 2015:

- La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., dado que la empresa asociada no tiene personal contratado, suscribió el 16 de marzo de 2010 un contrato de arrendamiento de servicios con Desarrollos VivirZaragoza, S.A., en el que acordó que percibiría una comisión por la prestación de los servicios de asesoramiento, administración, contabilidad, fiscalidad, tramitación y demás relativos a las promociones que desarrolle, siendo las relaciones entre las partes las propias de dos personas jurídicas independientes la una de la otra y frente a terceros.

Esta comisión facturada por Zaragoza Vivienda durante el 2015 ha ascendido a 121.355,36 euros.

En 2015 al proceder a la disolución y liquidación de la empresa asociada, se cancela la participación a largo plazo en la empresa asociada Desarrollos Vivirzaragoza, S.A., de Activos no corrientes mantenidos para la venta, en aplicación de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local y la D.A. 9ª de la Ley 7/85 Reguladora de Bases del Régimen Local, sobre el redimensionamiento del sector público local. Los activos de tipo inmobiliario adjudicados, se han valorado a precio de mercado, ya que se han ajustado a la tasación elaborada por experto independiente. Ver nota 9.3.1 de la memoria.

18.2 Operaciones vinculadas con el accionista único (Ayuntamiento de Zaragoza).

Todas las operaciones y transacciones que tienen lugar con el Ayuntamiento de Zaragoza son valoradas a valor razonable. Así por ejemplo, por los inmuebles en alquiler nos factura los recibos de agua y basuras al mismo precio que a cualquier ciudadano del municipio de Zaragoza.

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

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

- El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 21 de marzo de 2016 aprobó definitivamente el Estado de Ingresos y Gastos, Memoria y Plantilla de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2016 para su unión al Presupuesto General Municipal, por un importe de 18.154.255€ de los que 10.088.993 € corresponden a la aportación municipal, su accionista único.

-El 31 de marzo 2016 se dio cuenta al Consejo de Administración de la Sociedad. de la aprobación definitiva.

Durante el ejercicio 2016 se aprobaron tres modificaciones de crédito:

- 1º Se suplementó en 42.700€ la partida presupuestaria Vivienda Pública y Programas Sociales.
- 2 º Se creó una nueva partida presupuestaria por importe de 150.000€ para Mercado Central actuaciones Plan Director y Ejecución.
- 3 º Se creó una nueva partida presupuestaria por importe de 154.000€ para el Plan de Choque municipal Pobreza Energética.

Como consecuencia de las modificaciones de crédito, la aportación municipal se incrementó en 346.700€, siendo el importe final 10.435.693 €.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido 6.593.426€, el 64 %. El restante 36%, 3.697.371€, está previsto recibirse entre enero y junio de 2017.

Para el año 2015 la aportación de su accionista único aprobado en sesión plenaria de fecha 27 de febrero de 2015 es de 6.732.919 €.

Durante el ejercicio se realizaron las siguientes modificaciones:

- Se aprobaron dos modificaciones de crédito, una entre partidas de Zaragoza Vivienda, por importe de 1.000.000 € (de "Ampliación y Rehabilitación Parque Vivienda Social" a "Vivienda Pública y Programas Sociales") y una segunda, para la Rehabilitación de viviendas sociales por un importe de 400.000 €.

-No se tramitó desde la Sociedad (dejándolas a disposición del Ayuntamiento) dos partidas: Proyecto piloto en inversiones renovables por importe de 50.000 € y Plan Empleo, programa "ESTO NO ES UN SOLAR" por importe de 400.000 €.

-Se ingresó tras la firma de convenio con el área de Acción Social del Ayuntamiento, 700.000 € para el Plan Empleo Rehabilitación de Edificios Ecoeficientes.

El importe final aportado en 2015 por nuestro socio único asciende a 7.382.919 €.

Al cierre del ejercicio hay un saldo pendiente de abonar de 3.257.122 euros.

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

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

Durante el año 2016 y 2015 no se han abonado dietas ni a los miembros del Consejo de Administración, ni a la alta dirección.

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

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

La composición por sexos de los miembros del Consejo a fecha 31 de diciembre de 2016 es 5 mujeres y 6 hombres, y en 2015 es de 7 hombres y 4 mujeres.

Entre los vocales, no consejeros (con voz pero sin voto), hay una mujer y 6 hombres en 2016 y 2015.

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

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

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

19.- OTRA INFORMACIÓN.

19.1- Número medio de personal asalariado en el año 2016 y 2015 y al cierre.

Número medio de empleadas/os durante el año 2016

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	3	0	3	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	6	3	9	14	9	23
Personal administración	2	0	2	25	11	36
Oficios y otros	2	2	4	1	1	2
	14	5	19	44	21	65

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2016: 84 personas (65-mujeres / 19-hombres).
Minusválidos >=33%: 2 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2016

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	2	1	3	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	6	4	10	14	13	27
Personal administración	3	0	3	25	15	40
Oficios y otros	2	3	5	1	1	2
	14	8	22	44	29	73

Número medio de empleadas/os durante el año 2015

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	3	0	3	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	4	1	5	12	7	19
Personal administración	5	0	5	26	10	36
Oficios y otros	2	2	4	1	1	2
	15	3	18	43	18	61

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2015: 79 personas (61-mujeres / 18-hombres).
Minusválidos $\geq 33\%$: 2 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2015

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	1	0	1	0	0	0
Jefaturas de Área	3	0	3	4	0	4
Técnicos/as y jefaturas intermedias	4	2	6	13	9	22
Personal administración	5	0	5	26	10	36
Oficios y otros	2	2	4	1	1	2
	15	4	19	44	20	64

19.2- Honorarios de auditores

En cumplimiento a lo establecido en la Disposición Adicional 14ª de la Ley 44/2002, de 29 de noviembre de Medidas para la Reforma del Sistema Financiero se informa que el total de los honorarios devengados por los trabajos de la auditoría de las cuentas del ejercicio 2016 y 2015 ascienden a 14.400 euros (I.V.A no incluido).

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

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

	año 2016	año 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,90	20,83
Ratio de operaciones pagadas	24,86	21,89
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,25	2,39
	importe	importe
Total pagos realizados	4.792.236,99	5.652.013,19
Total pagos pendientes al cierre	435.925,29	324.935,20

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 y 2015 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

20.- INFORMACIÓN SEGMENTADA.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad se distribuye en el año 2016 y 2015 de la forma siguiente:

Cifra de Negocios neta	año 2016	año 2015	% variación
Ingresos por ventas inmuebles	0,00	14.876,03	-100,00%
Ingresos por arrendamientos inmuebles	5.303.299,87	4.845.074,42	9,46%
Ingresos por servicios diversos	1.772.367,40	1.633.242,19	8,52%
Total	7.075.667,27	6.493.192,64	8,97%

En 2015 se vendió una plaza de garaje

En 2016 no se ha vendido nada

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

21.- DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO.

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



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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2016

Índice



➤ Informe de Gestión del ejercicio 2016.....págs. 78 a 88

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

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

La actividad llevada a cabo por Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2016 se ha basado en el desarrollo de los siguientes programas de actuación:

A) ACTIVIDAD ARRENDADORA.-

Dentro de esta actividad se incluye el alquiler de vivienda social configurada por un parque de alrededor de 1.700 viviendas; el alquiler de 96 viviendas con opción a compra; el alquiler de locales, plazas de aparcamiento y trasteros; el arrendamiento de alrededor de 240 viviendas cedidas por particulares dentro del programa "Zaragoza Alquila", de 101 cedidas dentro del programa de captación de vivienda vacía, y el arrendamiento de 31 viviendas cedidas por entidades financieras con destino al alquiler social.

La actividad arrendadora ha ocasionado unos ingresos de 5.303.299€, cifra que supera en un 9,4% a la del año anterior que ascendió a 4.845.074€, principalmente por la incorporación a partir del mes de septiembre, de las 191 viviendas provenientes de la disolución de la Sociedad participada Desarrollos VivirZaragoza, SA., la incorporación de viviendas del Programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía y en cierta medida, también por un incremento de la puesta en arrendamiento de un mayor número de plazas de garaje.

B) VENTA DE INMUEBLES.-

En el ejercicio 2016 no ha habido ventas de inmuebles.
En el ejercicio 2015 se han producido la venta de 1 inmueble (plaza garaje).

C) PRESTACIÓN DE SERVICIOS.-

Actividades realizadas durante el ejercicio:

- Gestión administrativa de los inmuebles propiedad de Cerro Murillo, S.A. cuya gestión fue contratada a Zaragoza Vivienda. Esta actividad ha generado unos ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 52.500 €
- Gastos repercutidos de mantenimiento de inmuebles a la Sociedad Cerro Murillo, S.A. por 25.180 €.
- Gestión del programa "Zaragoza Alquila" por el que se cobra a los cedentes de vivienda al programa un 5% de los arrendamientos. Esta actividad ha generado unos ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 53.722 €.
- Gestión de viviendas cedidas por entidades financieras para su destino a alquiler social. Esta actividad ha generado unos ingresos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 6.536 €

- Encargo del Ayuntamiento de Zaragoza por el que se gestionan las subvenciones municipales a inquilinos arrendatarios de viviendas sociales. Esta actividad ha generado unos ingresos de 370.671€ en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Encargo del Ayuntamiento de Zaragoza para gestionar el Programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía “Alegra tu vivienda”. Esta actividad ha generado ingresos por importe de 63.820€.
- Gastos repercutidos a arrendatarios de viviendas por la gestión de los gastos y suministros de las comunidades. Esta actividad ha generado unos ingresos de 982.605 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

D) ENCARGOS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.-

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

- Plan vivienda joven: cesión de suelo.
- Vivienda pública y programas sociales.
- Programa de captación y movilización de vivienda vacía.
- Oficina Municipal de Vivienda.
- Centro de dinamización social margen izquierda.
- Centro Comunitario Oliver.
- Programa de subrogación deudores hipotecarios.
- Alojamientos con servicios comunes edificio Pontoneros.
- Promoción viviendas sociales en alquiler.
- Recuperación casa del director.
- Acondicionamiento parcial edificio Harinera.
- Plan rehabilitación (grupos sindicales y redensificación).
- Alojamientos con servicios comunes edificio M^a Aragón.
- Programa rehabilitación urbana, acceso a la financiación e innovación residencial.
- Rehabilitación Mercado Central y revitalización entorno.

E) ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

Se han concedido ayudas para la realización de obras de rehabilitación en dos convocatorias:

LA CONVOCATORIA DE AYUDAS ECONÓMICAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN LOS ÁMBITOS DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS (ARRU) DE ZARAGOZA, correspondiente al Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Estas actuaciones responden al Acuerdo de la Comisión Bilateral de fecha 5 de mayo de 2015 entre el Ministerio de Fomento, el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, con objeto de establecer los criterios de colaboración y los compromisos de financiación para la realización conjunta de las obras de

rehabilitación de edificios y viviendas y demás aspectos específicos del Área de Regeneración y Renovación Urbana de Zaragoza.

Esta colaboración facilita la realización de obras de rehabilitación en 26 edificios, 222 viviendas, y cuyo presupuesto alcanza un importe de 1.497.931,56 €

Zaragoza Vivienda ha aportado 41.417,81 € en el año 2015 y 76.918,79 € en el año 2016 en concepto de subvenciones, de estos edificios, 19 están localizados en el Casco Histórico, 5 en el Picarral, 1 en San José y 1 en Las Fuentes. El tipo de obras realizadas son, principalmente de conservación, tanto en estructura y revestimientos de paramentos, como en instalaciones obsoletas. En algún caso se han realizado mejoras de la eficiencia energética, con incorporación de distintas soluciones de aislamiento en la fachada.

Y en segundo lugar, la CONVOCATORIA DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN ECOEFICIENTE, incluida en la Línea Estratégica 8 del Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza para el periodo 2014-2015, a través de la cual se ha facilitado la rehabilitación integral energética de 6 edificios, 104 viviendas, con un total de inversión de 2.434.642,28 € y una aportación en concepto de ayudas por parte de Zaragoza Vivienda de 1.196.274,86 €

- El cómputo de todas las actividades detalladas anteriormente, ha generado unos beneficios en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 424.875 € antes de impuestos, como consecuencia de un beneficio de 19.106 € en resultados de explotación más unos resultados financieros positivos de 405.769 euros.

Referencias del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2016 en cuanto a ratios de liquidez, capitalización endeudamiento y garantía muestran los siguientes datos:

1. Liquidez que muestra la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto y medio plazo. Con este ratio se observa que el circulante es 2,5 veces el exigible a corto. Respecto a la liquidez de tesorería, también conocido como test de acidez, que compara el disponible más el realizable con el exigible a corto, nos muestra una ratio de 1,07, lo que podríamos considerar como correcto, ya que siempre debería estar en torno a 1.
2. Capitalización, que muestra la proporción de fondos propios respecto a las deudas de la empresa. Podemos comprobar, respecto a este dato que, el patrimonio neto es el 77% respecto al pasivo total, es decir, solamente el 23% del activo está financiado por terceros y, de esta financiación, solamente el 8,5% corresponde a financiación a corto plazo.
3. Endeudamiento, volumen de deuda a largo y corto plazo en relación con el neto patrimonial. Este dato nos muestra una ratio de 28,6%, lo que demuestra que la empresa dispone de un amplio margen de endeudamiento.
4. Garantía, confianza patrimonial que la empresa ofrece a sus acreedores, se mide con la relación entre activo real y total del pasivo exigible, ofrece una

ratio de 4,47, dato que podemos calificar de positivo. Lo admisible sería un ratio no menor de 1,5.

Zaragoza Vivienda sigue cumpliendo un año más los requisitos de sectorización como empresa de mercado al superar sus ingresos por ventas y prestación de servicios el 50% de los gastos de explotación, llegando en el ejercicio 2016 a una cobertura del 73%.

En cuanto a Estabilidad Presupuestaria, Zaragoza Vivienda cumple los requisitos de la Ley de estabilidad presupuestaria como consecuencia de presentar una cuenta de resultados de explotación positiva, estando sectorizada como sociedad no financiera de mercado de acuerdo con los criterios del SEC 2010.

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Con cargo a partidas del presupuesto municipal 2016, En las primeras semanas del ejercicio 2017 se van a poner en marcha los proyectos de construcción de un edificio de nueva planta en el barrio de Las Fuentes y la rehabilitación del edificio Pontoneros para destinarlos a equipamientos públicos de alojamientos con servicios comunes.

También se va a desarrollar, con cargo a partida presupuestaria de 2016, un proyecto de cesión de derecho de superficie sobre parcelas propiedad de Zaragoza Vivienda, destinadas a cooperativas y entidades sin ánimo de lucro al objeto de desarrollar dos programas de viviendas en cesión de uso.

Por último, queda pendiente para los primeros meses del ejercicio 2017 renovar los convenios de colaboración con el Gobierno de Aragón destinados a programas de mediación en deuda hipotecaria e impago de alquileres y colaboración en el Programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

Las líneas estratégicas marcadas desde el equipo de gobierno van a estar destinadas, principalmente, a desarrollar proyectos que permitan aumentar el parque público de vivienda en alquiler con proyectos como Pontoneros, María de Aragón y la promoción de viviendas sociales en alquiler.

La evaluación del Programa de Captación y Movilización de Vivienda Vacía nos va a permitir implementar medidas de mejora que mejoren el desarrollo del programa.

Se va a reforzar la actuación de la Oficina Municipal de Vivienda para que, a través de la intervención social y la mediación, dar solución a los casos de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos por impago de alquileres.

Por último, se va a producir un importante impulso en las actuaciones de fomento a la rehabilitación y regeneración urbana a través de un importante incremento de los fondos destinados a estos programas.

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

ACCIONES DE LA CÁTEDRA ZARAGOZA VIVIENDA EN 2016

Al amparo del Convenio firmado con la Universidad de Zaragoza, la Cátedra lleva a cabo cada año numerosas actividades relacionadas con vivienda, alojamiento, en sentido amplio:

INVESTIGACION

La Cátedra Zaragoza Vivienda de la Universidad de Zaragoza resuelve 15 de diciembre de 2016 la [4ª convocatoria de premios de investigación](#) (2015) en el ámbito de la vivienda y la rehabilitación.

Proyecto Fin de Estudios:

Ha resultado ganadora la candidatura presentada por **Jesús Carreras Aguerri**, con un trabajo fin de máster defendido en 2015 en el Máster en Sociología de las Políticas Públicas y Sociales, dirigido por Juan David Gómez Quintero, titulado “**Tectónica de clases en la España post-fordista. Trayectorias sociales descendentes a través de las situaciones de riesgo de pérdida de vivienda en la ciudad de Zaragoza**”.

Publicaciones académicas disponibles en acceso abierto:

Ha resultado ganadora la publicación resultó ganadora la de **Miguel Ángel Tena Alós**, con un artículo titulado “**La posibilidad de la extensión a terceros de los efectos obligatorios del contrato en el CESL y en la normativa española**” publicado en 2015 en la Revista Electrónica de Directo, descargable de la URL de acceso abierto <http://www.cije.up.pt/content/la-posibilidad-de-la-extensi%C3%B3n-terceros-de-los-efectos-obligatorios-del-contrato-en-el-cesl>.

Otros trabajos de investigación sobre la ciudad de Zaragoza o de aplicación a la misma:

Única candidatura titulada “**Rehabilita Aragón**” propone la realización de una iniciativa público-privada impulsada para difundir y promover la Rehabilitación Integral y Sostenible de Edificios en Aragón. El objetivo es crear una “plataforma ciudadana” impulsada por el colectivo de arquitectos, que, con un fuerte compromiso social y medioambiental y una visión integradora, involucren a los demás actores como parte activa del proceso y crear sinergias para mejorar nuestro entorno, nuestras ciudades y nuestras viviendas.

TRANSFERENCIA

El proceso a través del cual la innovación realizada en la investigación impulsada por la Cátedra Zaragoza Vivienda y otras organizaciones en materia de Vivienda y Rehabilitación se traslada a la sociedad se basa fundamentalmente en:

- La organización de Jornadas.
- La participación en foros de discusión.
- La colaboración en publicaciones.

La Cátedra Zaragoza Vivienda ha organizado o participado en las siguientes jornadas y foros:

- IV Jornada de la Cátedra Zaragoza Vivienda “Emergencia habitacional: estado actual y alternativas”
Organizado por: Cátedra Zaragoza Vivienda Zaragoza
- Encuentro chino-español sobre “El desarrollo sostenible de la ciudad”
Organizado por: Cátedra Zaragoza Vivienda Zaragoza en colaboración con Ayuntamiento de Zaragoza y la Universidad de Zaragoza.

- Exposición + Debate POWERING TRANSFORMATION + ABRACADABRA “Sinergias para el impulso de la regeneración urbana”
Organizado por: Cátedra Zaragoza Vivienda y SARGA
- Jornada sobre Concursos de Arquitectura de Rehabilitación
Organizado por: Cátedra Zaragoza Vivienda y Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza

Tal y como señalamos en nuestra página web, desde hace más de una década Zaragoza Vivienda participa en Programas Europeos que le permiten desarrollar actividades innovadoras relacionadas con mejoras en la gestión social (creación de empleo, procesos participativos entre vecinos, concienciación hacia el ahorro energético) así como con la eficiencia energética en torno a la vivienda (rehabilitación con altos criterios de sostenibilidad, análisis socio urbanísticos de barrios, instalación de renovables, instalación de prototipos de calefacción en viviendas).

Esta participación, le brinda a Zaragoza Vivienda la oportunidad de investigar y experimentar con nuevas tecnologías así como trabajar en red, compartir y conocer distintas experiencias en estos temas además de llevar a cabo proyectos piloto demostrativos en determinadas zonas de la ciudad.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INTEGRADO DE ZARAGOZA” (EDUSI)

http://zaragozavivienda.es/Mo8_PROYECTOS-EUROPEOS/

En 2016 ha sido de vital importancia la elaboración de la denominada “Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado de Zaragoza” (EDUSI)

La elaboración y aprobación de la EDUSI permite poner en marcha proyectos europeos que, integrados en la Estrategia, aporten soluciones y respuestas a retos en materia de medio ambiente y sostenibilidad, urbanismo y movilidad, vivienda, inclusión y cohesión social, actividad económica y comercio.

El documento elaborado es el resultado de sintetizar y actualizar análisis y diagnósticos parciales y globales recogidos en diferentes documentos de planificación de la ciudad y condición indispensable para que el Ayuntamiento de Zaragoza pueda concurrir a la convocatoria de los fondos FEDER de la Unión Europea, que gestiona el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, a través de los que se cofinanciarán al 50% proyectos integrados en las estrategias que resulten elegidas.

Incorpora además dos aspectos de especial importancia: la visión de la ciudadanía que en torno a diversas asociaciones vecinales ha realizado procesos propios de diagnóstico de sus barrios; y la delimitación espacial de los ámbitos urbanos donde, por motivos de necesidad u oportunidad, se decide enfocar las actuaciones planteadas en la Estrategia.

En el caso de Zaragoza, se incorporan a la convocatoria FEDER aquellas propuestas que mejor cumplen los requisitos que establece la convocatoria, que son:

- Visión integral de la ciudad, recogiendo la estrategia municipal de desarrollo urbano con una visión proyectada hasta el 2020, y cuenta con una base participativa.
- Que las Líneas de Actuación previstas y los posibles proyectos susceptibles de financiación estén alineados con los objetivos definidos en la Estrategia y que además cuenten con un desarrollo que, en la medida de lo posible, los integre de manera transversal.

PROYECTOS EUROPEOS

PROYECTO FIESTA

Socios: Coord. Consorzio per l'Area di Ricerca Scientifica e Tecnologica di Trieste AREA (TRIESTE), Comune di Trieste, Comune di Ravenna (Ravenna), Circe, Ayuntamiento de Zaragoza, Ayuntamiento de Pamplona, Ayuntamiento Logroño, Agencia regional de Energía Kvarner (REAK), Grad Pula, Grad Rijeka y Grad Zadar (Croatia), Agencia regional de Energía Pazardjik Sdruzenie (REAP), Obshtina Burgas, Obshtina Pazardzhik y Municipality of Vratsa (Bulgaria), Stratagem Energy Ltd, Limassol Municipality y Lamaka Municipality (Chipre)

Objetivo: conseguir que las familias ahorren mediante la reducción del consumo energético respondiendo, igualmente, a sus necesidades. Para ello, se incide tanto en conductas de consumo energético como en la toma de decisiones de los consumidores con respecto a inversiones o cambios en su hogar.

Zaragoza Vivienda: Entre los objetivos del Proyecto FIESTA está el de auditar energéticamente en dos años y medio a 150 familias para lo que se propone la creación del Servicio de Información de Auditorías Energéticas o Punto de Asesoría Energética en Zaragoza Vivienda a través del Área de Rehabilitación y de Proyectos de Innovación Residencial.

Asesoría energética

El Punto de Asesoría Energética, en el marco del proyecto piloto europeo FIESTA, se desarrolla durante tres años en varios países.

Se trata de una acción dirigida al ahorro inteligente de energía para familias cuyo objetivo es mejorar los hábitos en el hogar sobre el uso de energía, así como asesorar a los consumidores en la adquisición de equipos domésticos más eficientes y posibles mejoras en sus instalaciones y elementos constructivos.

A través de este servicio se proporciona información a los ciudadanos interesados en conocer el proyecto FIESTA y en recibir asistencia en materia de eficiencia energética. Además, las familias que así lo soliciten, podrán beneficiarse de una auditoría energética de su vivienda, en la que se analizarán los hábitos, los equipos e instalaciones del hogar, así como los elementos constructivos que afectan a nuestros consumos energéticos.

Al finalizar el proceso, cada familia recibirá un boletín personalizado con consejos y medidas para poder reducir su factura energética y su huella ecológica. Con este proyecto, Zaragoza Vivienda pretende colaborar con los hogares zaragozanos que quieran ahorrar energía y, además, llevar a cabo una experiencia piloto que permita valorar la permanencia del servicio más allá del proyecto europeo.

El Punto de Asesoría Energética está localizado en la oficina de Zaragoza Vivienda (calle San Pablo 48) y funcionará los miércoles entre las 9 y las 14 horas. También se ha habilitado una dirección de correo electrónico para facilitar las consultas:

asesoriaenergetica@zaragozavivienda.es.

Las familias interesadas en solicitar una auditoría energética de su hogar, podrán realizarlo directamente a través de la web del proyecto <http://www.fiesta-audit.eu>.

En 2016 se han realizado 102 asesorías:

- Asesoramiento o ayuda en la tramitación en ajuste de potencia y normalización de contrato (electricidad y gas): 26 asesorías.
- Asesoramiento o ayuda en la tramitación del bono social: 38 asesorías.

- Asesoramiento o ayuda en temáticas (sobre eficiencia en electrodomésticos, sistemas de calefacción, aislamientos etc.): 38

PROYECTO BUILDHEAT

Socios: Financiado por Zaragoza Vivienda y la Unión Europea. además de en Zaragoza, habrá otros dos edificios residenciales, uno en Roma y otro en Salford, donde se acometerán soluciones innovadoras para lograr mayor eficiencia energética

Este programa, enmarcado dentro del Programa Europeo HORIZON2020, tiene como objetivo general desarrollar soluciones estandarizadas para mejorar las instalaciones y la rehabilitación energética de edificios residenciales.

El proyecto se realizará sobre un complejo de 53 viviendas de alquiler social, propiedad de Zaragoza Vivienda y compuesto por cinco bloques de tres plantas de altura en el barrio Oliver.

Objetivo: pretende conseguir una reducción energética en calefacción y agua caliente sanitaria de un 60% y mejorar el confort de sus habitantes.

Las acciones previstas son:

1. Implementación de medidas pasivas de eficiencia energética
2. Incorporación de fuentes de energías renovables en las instalaciones
3. Monitorización inteligente de consumos.
4. Instalación de bombas de calor en las viviendas para lograr así el aprovechamiento de los excedentes energéticos del propio sistema y lograr un mejor almacenamiento de la energía térmica.
5. Adaptación de una fachada estandarizada cuya estructura permite la instalación de distintos paneles de revestimiento, módulos solares y nuevas ventanas; dejando una cámara de aire entre la fachada existente y la nueva.

PROYECTO TRIBE

Socios: Circe, Acciona, Ozyegin University (Turquía), ZV, Universitaet Graz (Austria), Bio Intelligence Service (Francia), Interactive Institute Swedish ICT (Suecia).

Objetivo:

Contribuir a un cambio de comportamiento de los ciudadanos hacia la eficiencia energética en los edificios (públicos y de viviendas) a través de su participación en un juego social: el juego TRIBE. En este juego se hace un avatar de los edificios monitorizados (S.Pablo, 48, Emeline, Circe, Instituto La Azucarera y Universidad de Ozyegin en Turquía) a través de TIC (Tecnología de Información y Comunicación). Gracias a esta monitorización y a la aplicación que se crea (TRIBE) el jugador, que puede ser cualquier ya que será gratuita, puede interactuar con el avatar, proponiendo medidas y acciones tanto en los usuarios virtuales que lo habitan como en el edificio virtual todo ello con el fin de conseguir un mayor ahorro energético.

Zaragoza Vivienda: Propone su edificio de oficinas ubicado en la calle San Pablo 48 y viviendas de calle Emmeline de Pankhurst para ser monitorizadas y partícipes del juego TRIBE. Además realizará labores de sensibilización entre usuarios de los respectivos edificios, con el fin de involucrarlos activamente en el juego.

5.- OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS.

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

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

La sociedad tenía contratado con Caixabank, SA, hasta el mes de julio de 2015, un derivado a largo plazo consistente en un swap de tipos de interés o de flujos de efectivo, como cobertura de riesgo de variaciones de tipos de interés a que está expuesta la sociedad en relación a 3 préstamos suscritos el 15-07-2011 para una promoción de protección oficial de 96 viviendas en Torrero AC-34:

Nominal 15/7/11	Valor Razonable a 31- 12-14	Fecha vencimiento	Características
7.250.000	-128.588,55	15-07-2.015	Tipo Fijo 2,86%

Al vencer dicho instrumento financiero, su valor contable o razonable es cero al cierre.

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

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

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

En Zaragoza, a 29 de marzo de 2017.