



Informe de Auditoría de Sevilla Activa M.P., S.A.U.

(Junto con las cuentas anuales
abreviadas de Sevilla Activa M.P., S.A.U.,
S.L. correspondientes al ejercicio
finalizado el 31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.
Avenida de la Palmera, 28 A
41012 Sevilla

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas emitido por un Auditor Independiente

Al accionista único de Sevilla Activa M.P., S.A.U

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Sevilla Activa M.P., S.A.U. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

Como se muestra en la nota 10 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene registrados unos solares edificables en el epígrafe de existencias del balance abreviado con un valor neto contable de 42.155 euros. Durante la realización de nuestro trabajo no hemos dispuesto de información que nos haya permitido concluir sobre el valor recuperable de dichas existencias. En consecuencia, no hemos podido concluir sobre los efectos que este hecho pudiera tener sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas. Nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 contenía una salvedad relativa a una reversión por una corrección valorativa de los mencionados terrenos para la que no obtuvimos la documentación soporte necesaria que nos permitirse concluir sobre el importe de la reversión ni el ejercicio en el que, en su caso, hubiese correspondido su registro contable.

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



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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Excepto por la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para

responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Sevilla Activa M.P., S.A.U., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Ramón Monedero Aguilár
Inscrito en el R.O.A.C. nº 23050

2 de mayo de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 07/23/00828

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



SEVILLA ACTIVA

Cuentas Anuales Abreviadas

31 de diciembre de 2022



SEVILLA ACTIVA

Balance abreviado al 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<u>ACTIVO</u>	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	<u>PASIVO</u>	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<u>Activo no corriente</u>				<u>Patrimonio neto</u>			
Inmovilizado intangible	Nota 5	-	-	Capital	Nota 13 (a)	2.193.093	2.193.093
Inmovilizado material	Nota 6	1.054.065	999.554	Reservas	Nota 13 (b)	42.291.688	42.240.134
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	14.323.376	14.614.326	Otras Aportaciones de Socios		2.209.295	1.928.649
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9	24.378	24.378	Resultado del ejercicio		<u>(2.118.653)</u>	<u>(1.877.097)</u>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17	<u>3.559.300</u>	<u>4.024.867</u>	Total fondos propios		<u>44.575.423</u>	<u>44.484.779</u>
Total activo no corriente		<u>18.961.119</u>	<u>19.663.125</u>	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 14	<u>10.240.863</u>	<u>10.425.687</u>
				Total patrimonio neto		<u>54.816.286</u>	<u>54.910.466</u>
<u>Activo Corriente</u>				<u>Pasivo no corriente</u>			
Existencias	Nota 10	42.361.199	42.361.199	Deudas con entidades de crédito	Nota 15 (a)	6.188.233	6.786.129
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Notas 12 y 17	900.993	900.302	Otros pasivos financieros	Nota 15 (b)	<u>21.384</u>	<u>22.437</u>
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		<u>185.170</u>	<u>104.438</u>	Total pasivo no corriente		<u>6.209.617</u>	<u>6.808.566</u>
Total activo corriente		<u>43.447.362</u>	<u>43.365.939</u>	<u>Pasivo corriente</u>			
				Provisiones corto plazo	Nota 22	-	10.203
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15 (b)	877.402	845.684
				Otros pasivos financieros	Nota 15 (b)	190.890	135.787
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Notas 16 y 17	<u>314.286</u>	<u>318.358</u>
				Total pasivo corriente		<u>1.382.578</u>	<u>1.310.032</u>
Total activo		<u>62.408.481</u>	<u>63.029.064</u>	Total patrimonio neto y pasivo		<u>62.408.481</u>	<u>63.029.064</u>

La memoria abreviada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

	Notas de la memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
<u>Operaciones continuadas</u>			
Otros ingresos de explotación	Nota 18 (a)	444.381	404.573
Gastos de personal	Nota 18 (b)	(1.753.881)	(1.628.481)
Otros gastos de explotación	Nota 18 (d)	(605.563)	(450.667)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(420.410)	(413.804)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 14	<u>329.717</u>	<u>341.948</u>
Resultado de Explotación		<u>(2.005.756)</u>	<u>(1.746.431)</u>
Ingresos financieros	Nota 18 (c)	-	169
Gastos financieros	Notas 15 y 18 (c)	<u>(112.897)</u>	<u>(130.835)</u>
Resultado financiero		<u>(112.897)</u>	<u>(130.666)</u>
Resultado antes de impuestos	Nota 17 (b)	<u>(2.118.653)</u>	<u>(1.877.097)</u>
Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas		<u>(2.118.653)</u>	<u>(1.877.097)</u>
Resultado del ejercicio		<u><u>(2.118.653)</u></u>	<u><u>(1.877.097)</u></u>

(1) Actividad de la Empresa

Sevilla Activa M.P., S.A.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó como sociedad anónima en España con la denominación “Centro de Empresas Cortijo de Cuarto Sevilla 2, S.A.” el 25 de julio de 1990, por un período de tiempo indefinido.

Con fecha 12 de julio de 1994, la Sociedad cambió su denominación social por la de “Cortijo de Cuarto, S.A.” así como su objeto social.

Posteriormente, con fecha 17 de julio de 1997 la Sociedad cambió su denominación social por la de “Agencia de Cooperación para la Vivienda y el Urbanismo, S.A.”.

Durante el ejercicio 1998, la Sociedad cambió nuevamente su denominación social por la de “Sevilla Activa, S.A.”, así como su objeto social, mediante escritura pública de fecha 9 de febrero de 1998.

Con efectos 1 de enero de 2008 (fecha de adquisición del control) se produjo la fusión por absorción simplificada de Sevilla Activa, S.A. (Sociedad Absorbente) y Gestión Inmobiliaria Provincial, S.A.U. (Sociedad Absorbida) (en adelante GIPSA), participadas ambas al 100% por la Diputación de Sevilla. Esta fusión se realizó conforme al proyecto de fusión elaborado por los Administradores de estas sociedades, siendo presentado para el depósito en el Registro Mercantil correspondiente el 28 de mayo de 2008, depositado el 2 de junio de 2008 y elevado a escritura pública ante notario el 25 de julio de 2008. En dicho proyecto se estipuló que la sociedad absorbente asumiría y se subrogaría en todos los bienes, derechos y obligaciones, acciones y contratos que integraban el patrimonio de la sociedad absorbida y con la plena incorporación en bloque del activo y pasivo de la sociedad absorbida en el patrimonio de la sociedad absorbente. En las cuentas anuales del ejercicio 2008 se facilitó la información complementaria sobre la citada fusión.

En 2008 se modificaron los estatutos de la Sociedad cambiando su denominación social por la de Sevilla Activa, S.A.U., mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2008.

Mediante escritura pública de fecha 17 de mayo de 2021 se modifican los estatutos de la Sociedad y cambia nuevamente su denominación social por la de Sevilla Activa M.P., S.A.U.

La Sociedad tiene su domicilio social en la Avenida de la Constitución, 24, 6º planta, de Sevilla.

Constituye el objeto social de la Sociedad, como medio propio y ente instrumental de la Diputación Provincial de Sevilla, y como servicio técnico de los municipios y otras entidades locales de la Provincia de Sevilla previo convenio de colaboración a suscribir con la propia Diputación:

- a) La creación, preparación y ofertas de suelo público y privado tanto para la ejecución de programas de promoción de viviendas, como para la instalación y ampliación de industrias y servicios públicos.
- b) La promoción y gestión de viviendas, tanto de nueva planta como rehabilitación de las mismas.

- c) La realización de operaciones de urbanización, renovación o remodelación urbana, así como la contratación y ejecución de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios y equipamientos, en ejercicio de planes de ordenación o cualquier programa o actividad de inversión.
- d) Redacción y ejecución de estudios, planes y proyectos urbanísticos, de ordenación del territorio y medioambientales.
- e) La explotación y gestión de sus instalaciones, construcciones y de las actividades o servicios que se desarrollen en los mismos.
- f) El estudio y elaboración de cualquier proyecto de ejecución de edificación, así como la dirección de obras, la coordinación de seguridad y salud y los estudios pertinentes relativos al ahorro y eficiencia energética, planes de autoprotección o cualquier otra demanda de informes y documentos técnicos necesarios por la actualización normativa.
- g) La prestación de los servicios técnicos que la Diputación de Sevilla pueda encomendarle en asuntos relacionados con el patrimonio provincial, como la realización de trabajos de intermediación, análisis y optimización de inmuebles, reconocimiento, identificación, inventario, investigación, emisión de informes, dictámenes, tasaciones, valoraciones o comprobaciones de toda clase de bienes y derechos de titularidad de la Diputación Provincial.
- h) La asistencia en la gestión catastral de impuestos municipales.
- i) La elaboración de Inventarios Generales de Bienes y Derechos de los ayuntamientos de la provincia.
- j) Los planes de Emergencia Municipal.

Dichos fines podrán realizarse directa o indirectamente mediante la participación en otras entidades de idéntico o análogo objeto.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público (Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP) la sociedad tiene la consideración de medio propio personificado de la Diputación de Sevilla por cumplir todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 32.2 de la LCSP siendo el régimen de encargo y mandato de ejecución que determine en cada caso por los acuerdos o resoluciones de los órganos provinciales así como el régimen en que podrán adjudicarles contratos, a cuyos efectos tendrán las limitaciones y facultades reconocidas por la legislación de contratos a estos efectos.

Actualmente, la actividad principal de la Sociedad consiste en la prestación de servicios de asistencia técnica y administrativa, a través de sus propios medios, a los municipios de menos de 20.000 habitantes, con carácter preferente, que los demanden, mediante mandatos de gestión directa de la Diputación de Sevilla.

Tal y como se indica en la nota 13.b), el Accionista Único de la Sociedad es la Diputación de Sevilla, que aporta para el funcionamiento de la Sociedad una aportación de socios que para el ejercicio 2022 ha ascendido a 2.209.295 euros (1.928.649 euros al 31 de diciembre de 2021) (véanse notas 13 y 19).

(2) Bases de Presentación de las Cuentas Anuales Abreviadas

a) Imagen fiel

Estas cuentas anuales abreviadas han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2022. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por el Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2022.

b) Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2022.

Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (véase notas 6 y 7).
- El cálculo de la dotación a las provisiones por deterioro de valor de créditos comerciales por arrendamientos pendientes de cobro se ha realizado para los saldos de antigüedad superior a 12 meses, así como los reclamados judicialmente.
- La Sociedad realiza la prueba de deterioro sobre las existencias y sobre las inversiones inmobiliarias. La determinación del valor recuperable implica el uso de estimaciones. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. La Sociedad generalmente utiliza tasaciones realizadas por expertos independientes para determinar el valor recuperable de sus existencias y a valoración realizadas por los Administradores de la Sociedad en el caso de las inversiones inmobiliarias.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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.

(3) Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado y aportaciones de socios del ejercicio 2022 formulada por los Administradores de la Sociedad y a someter a la aprobación, así como la propuesta de distribución del resultado y aportaciones de socios del ejercicio 2021 aprobada el 30 de junio de 2022 por el Accionista Único, se muestra a continuación:

Bases de reparto	Euros	
	2022	2021
Otras aportaciones de socios	2.209.295	1.928.649
Resultado del ejercicio	(2.118.653)	(1.877.097)
	<u>90.642</u>	<u>51.552</u>

	Euros	
	2022	2021
A reserva legal	9.064	5.155
A reservas voluntarias	<u>81.578</u>	<u>46.397</u>
Total	<u>90.642</u>	<u>51.552</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los importes de las reservas no distribuibles son de 41.763.167 euros.

(4) Normas de Registro y Valoración

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible, que corresponde en su totalidad a aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad, se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la nota 4(d).

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

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

	<u>Vida útil</u>
Edificios u otras construcciones	50
Instalaciones técnicas	8,3
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado	5 a 10

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en la nota 4(b), relativa al inmovilizado material.

d) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

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

e) Arrendamientos

Contabilidad del arrendador

Los contratos de arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, la Sociedad transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4 b).

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

- Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, la Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste.

La Sociedad clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. La Sociedad clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

La Sociedad clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que la Sociedad en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

La Sociedad clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

La Sociedad clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

El modelo de negocio se determina por el personal clave de la Sociedad y a un nivel que refleja la forma en la que gestionan conjuntamente grupos de activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio de la Sociedad representa la forma en que éste gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales durante la vida del instrumento. La Sociedad gestiona los activos mantenidos en la cartera para percibir esos flujos de efectivo contractuales concretos. Para determinar si los flujos de efectivo se obtienen mediante la percepción de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros, la Sociedad considera la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futura.

No obstante, las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. En su lugar, es la información sobre las ventas pasadas y sobre las expectativas de ventas futuras la que ofrece datos indicativos del modo de alcanzar el objetivo declarado de la Sociedad en lo que respecta a la gestión de los activos financieros y, más específicamente, el modo en que se obtienen los flujos de efectivo. La Sociedad considera la información sobre las ventas pasadas en el contexto de los motivos de estas ventas y de las condiciones que existían en ese momento en comparación con las actuales. A estos efectos, la Sociedad considera que los deudores comerciales y cuentas a cobrar que van a ser objeto de cesión a terceros y que no van a suponer la baja de los mismos, se mantienen en este modelo de negocio.

Los activos financieros que se enmarcan en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para percibir flujos de efectivo contractuales y venderlos, se gestionan para generar flujos de efectivo en forma de cobros contractuales y venderlos ante las diferentes necesidades de la Sociedad. En este tipo de modelo de negocio, el personal clave de la dirección de la Sociedad ha tomado la decisión de que, para cumplir ese objetivo, son esenciales tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como la venta de activos financieros. Comparado con el modelo de negocio anterior, en este modelo de negocio la Sociedad, habitualmente, realiza ventas de activos más frecuentes y de mayor valor.

Los flujos de efectivo contractuales que son UPPI son coherentes con un acuerdo de préstamo básico. En un acuerdo de préstamo básico, los elementos más significativos del interés son generalmente la contraprestación por el valor temporal del dinero y el riesgo de crédito. No obstante, en un acuerdo de este tipo, el interés también incluye la contraprestación por otros riesgos, como el de liquidez y costes, como los administrativos de un préstamo básico asociados al mantenimiento del activo financiero por un determinado período. Además, el interés puede incluir un margen de beneficio que sea coherente con un acuerdo de préstamo básico.

La Sociedad designa un pasivo financiero en el momento inicial a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si al hacerlo así elimina o reduce significativamente alguna incoherencia o asimetría contable en la valoración o en el reconocimiento que surgiría de otro modo, si la valoración de los activos o pasivos o el reconocimiento de los resultados de los mismos se hicieran sobre bases diferentes o un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros se gestiona, y su rendimiento se evalúa, sobre la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión del riesgo documentada, y se proporciona internamente información relativa a dicho grupo sobre esa misma base al personal clave de la dirección de la Sociedad.

La Sociedad clasifica el resto de pasivos financieros, excepto los contratos de garantía financiera, los compromisos de concesión de un préstamo a un tipo de interés inferior al de mercado y los pasivos financieros resultantes de una transferencia de activos financieros que no cumplen los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilizan utilizando el enfoque de la implicación continuada, como pasivos financieros a coste amortizado.

- Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

- Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

No obstante, los activos y pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

- Reclasificaciones de instrumentos financieros

La Sociedad reclasifica los activos financieros cuando modifica el modelo de negocio para su gestión o cuando cumpla o deje de cumplir los criterios para clasificarse como una inversión en empresas del grupo, multigrupo o asociada o el valor razonable de una inversión deja o vuelve a ser fiable, salvo para los instrumentos de patrimonio clasificados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, que no se pueden reclasificar. La Sociedad no reclasifica los pasivos financieros.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de coste amortizado a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, reconoce la diferencia entre el valor razonable y el valor contable en resultados. A partir de ese momento, la Sociedad no registra de forma separada los intereses del activo financiero.

Si la Sociedad reclasifica un activo financiero de la categoría de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a coste amortizado, el valor razonable en la fecha de reclasificación se considera el nuevo valor contable a los efectos de aplicar el método del tipo de interés efectivo y del registro de las correcciones valorativas por deterioro.

- Intereses

La Sociedad reconoce los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Bajas de activos financieros

La Sociedad aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que la Sociedad retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- La Sociedad no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero;
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada la Sociedad para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por la Sociedad durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En las transacciones en las que la Sociedad registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos. Asimismo, se reclasifican, en su caso, los importes diferidos en el patrimonio neto a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

- Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, la Sociedad utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

La Sociedad reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

- Fianzas

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamientos se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento de las viviendas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable se reconoce como un pago anticipado que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento (durante el periodo que se presta el servicio). Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

- Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

g) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición y/o coste de producción.

El coste de producción incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa, los gastos generales de fabricación, los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción y devengados antes de la puesta en explotación de las viviendas, locales comerciales o plazas de garaje, en su caso.

- En el caso de terrenos y solares, se valoran por el valor venal recogido en las escrituras públicas de cesión gratuita de solares por los Ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas en el marco de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo. Su contrapartida es la cuenta de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos”.
- En el caso de las fincas procedentes de la fusión con GIPSA por el valor que tenían en la contabilidad de GIPSA. Su contrapartida es la cuenta de “Reservas”.
- En el caso de los encargos en construcción (obras en curso y edificios terminados), se valoran al coste del trabajo en curso y terminado realizado, que incluyen los costes específicos de cada encargo como el coste de las obras contratadas y los honorarios técnicos, principalmente.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

El período medio de realización tanto de los terrenos y solares como de las obras en curso por su misma naturaleza excede habitualmente el año, no obstante, de acuerdo con las normas contables aplicables a empresas inmobiliarias se clasifican en el activo corriente.

El resultado de cada obra se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento de la recepción de la misma. En el caso de viviendas, locales comerciales y/o plazas de garaje, los ingresos por venta se reconocen por el importe de los contratos correspondientes en el momento de su entrega.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de producción). En el caso de contratos con pérdidas, éstas se contabilizan tan pronto se conocen.

h) Impuestos sobre beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre 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.

i) Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por prestación de servicios considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

j) Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

k) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales abreviadas sean formuladas.

l) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

m) Subvenciones, donaciones y legados

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

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

La Sociedad tiene concedidas diversas subvenciones de subsidiación de cuotas de préstamos hipotecarios (principal e intereses). Estas subvenciones son tratadas por la Sociedad como subvenciones de capital no reintegrables, y se imputan a resultados de acuerdo con los siguientes criterios:

- Subsidiación de intereses: en proporción a la amortización de los préstamos hipotecarios subsidiados.
- Subsidiación de principal: en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados con dichos préstamos hipotecarios.

- Subvenciones de carácter reintegrables: Las transferencias de las entidades públicas por la prestación de los servicios realizados en base a convenios de colaboración y/o mandatos de gestión directa se reconocen en el momento de su concesión y se imputan a resultados cuando la obra se recepciona definitivamente y su coste se da de baja de existencias. De acuerdo con lo establecido en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias, las subvenciones concedidas para financiar gastos específicos de ejecución plurianual que no tienen la categoría de no reintegrables, se clasifican como deudas a largo plazo si su vencimiento es superior al año o como deudas a corto plazo en caso contrario.
- Se reconocen como aportaciones de socios directamente en fondos propios las transferencias concedidas por la Entidad Pública dominante con finalidad indeterminada, para financiar déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento, no asociadas con ninguna actividad o área de actividad en concreto, sino con el conjunto de actividad o para compensar pérdidas genéricas aún en el caso que sean instrumentadas mediante contratos programa o para financiar gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad o genéricas para financiar el inmovilizado, aún en el caso que éste se utilice posteriormente para realizar actividades o prestar servicios de interés general.
- El importe correspondiente a los solares cedidos para la construcción de viviendas (nota 4(h)) se valora por su valor venal y se imputa a resultados el importe correspondiente a ese valor venal en el ejercicio en que se produzca la entrega de la promoción inmobiliaria en particular.

n) Transacciones con vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

(5) Inmovilizado Intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo 01.01.22	Entradas	Saldo 31.12.22
Coste			
Aplicaciones informáticas	57.649	-	57.649
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(57.649)	-	(57.649)
Valor neto	-	-	-

	Euros		
	Saldo 01.01.21	Entradas	Saldo 31.12.21
Coste			
Aplicaciones informáticas	56.763	886	57.649
Amortización acumulada			
Aplicaciones informáticas	(56.425)	(1.224)	(57.649)
Valor neto	<u>338</u>	<u>(338)</u>	<u>-</u>

La Sociedad ha recibido en ejercicios anteriores subvenciones relacionadas con su inmovilizado intangible. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el importe de los elementos subvencionados es de 40.645 euros (véase nota 14).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que, en su mayor parte, seguían en uso, por un importe de 57.649 euros.

(6) Inmovilizado Material

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2022 y 2021 así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo 01.01.22	Entradas	Saldo 31.12.22
Coste			
Construcciones	1.680.913	90.136	1.771.049
Instalaciones técnicas	27.878	-	27.878
Mobiliario	41.794	-	41.794
Equipos procesos informáticos	29.958	606	30.564
Otro inmovilizado	42.713	9.159	51.872
	<u>1.823.256</u>	<u>99.901</u>	<u>1.923.156</u>
Amortización acumulada			
Construcciones	(704.008)	(39.039)	(743.047)
Instalaciones técnicas	(24.768)	(374)	(25.142)
Mobiliario	(32.286)	(1.582)	(33.868)
Equipos procesos informáticos	(26.346)	(2.050)	(28.396)
Otro inmovilizado	(36.294)	(2.344)	(38.638)
	<u>(823.702)</u>	<u>(45.389)</u>	<u>(869.091)</u>
Valor neto	<u>999.554</u>	<u>54.511</u>	<u>1.054.065</u>

	Euros		
	Saldo 01.01.21	Entradas	Saldo 31.12.21
Coste			
Construcciones	1.680.913	-	1.680.913
Instalaciones técnicas	26.210	1.668	27.878
Mobiliario	41.794	-	41.794
Equipos procesos informáticos	29.608	350	29.958
Otro inmovilizado	39.938	2.775	42.713
	<u>1.818.463</u>	<u>4.793</u>	<u>1.823.256</u>
Amortización acumulada			
Construcciones	(668.499)	(35.509)	(704.008)
Instalaciones técnicas	(24.547)	(221)	(24.768)
Mobiliario	(30.704)	(1.582)	(32.286)
Equipos procesos informáticos	(22.967)	(3.379)	(26.346)
Otro inmovilizado	(34.967)	(1.327)	(36.294)
	<u>(781.684)</u>	<u>(42.018)</u>	<u>(823.702)</u>
Valor neto	<u>1.036.779</u>	<u>(37.225)</u>	<u>999.554</u>

La Sociedad ha recibido en ejercicios anteriores subvenciones relacionadas con su inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2022 el importe de los elementos subvencionados es de 300.185 euros (202.046 euros a 31 de diciembre de 2021).

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que, en su mayor parte, seguían en uso, por un importe de 256.313 euros (251.364 euros al 31 de diciembre de 2021) con el siguiente detalle:

	Euros	
	2022	2021
Construcciones	148.316	148.316
Instalaciones técnicas	24.138	24.138
Mobiliario	25.982	25.982
Equipos para procesos de información	25.300	20.351
Otro inmovilizado	32.577	32.577
	<u>256.313</u>	<u>251.364</u>

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (nota 7). La cobertura de esta póliza se considera suficiente.

(7) Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2022 y 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

	Euros			
	Saldo 01.01.22	Entradas	Trasposos	Saldo 31.12.22
Coste				
Terrenos	2.139.969	-	-	2.139.969
Construcciones	17.089.564	84.071	-	17.173.635
Inmovilizado en curso	-	-	-	-
	<u>19.229.533</u>	<u>84.071</u>	<u>-</u>	<u>19.313.604</u>
Amortización acumulada				
Construcciones	<u>(4.615.207)</u>	<u>(375.021)</u>	<u>-</u>	<u>(4.990.228)</u>
Valor neto	<u>14.614.326</u>	<u>(290.950)</u>	<u>-</u>	<u>14.323.376</u>

	Euros			
	Saldo 01.01.21	Entradas	Trasposos	Saldo 31.12.21
Coste				
Terrenos	2.139.969	-	-	2.139.969
Construcciones	17.052.835	30.995	5.734	17.089.564
Inmovilizado en curso	5.734	-	(5.734)	-
	<u>19.198.538</u>	<u>30.995</u>	<u>-</u>	<u>19.229.533</u>
Amortización acumulada				
Construcciones	<u>(4.244.645)</u>	<u>(370.562)</u>	<u>-</u>	<u>(4.615.207)</u>
Valor neto	<u>14.953.893</u>	<u>(339.567)</u>	<u>-</u>	<u>14.614.326</u>

Terrenos recoge el valor venal por el que constan en las escrituras públicas de cesión gratuita los solares entregados por los Ayuntamientos a la Sociedad para la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden con 12 promociones terminadas de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no tenía inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

La Sociedad ha recibido subvenciones relacionadas con las inversiones inmobiliarias A 31 de diciembre de 2022 el importe de los elementos subvencionados es de 525.064 euros y 475.662 euros a 31 de diciembre de 2021.

En el ejercicio 2022 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 391.290 euros (354.228 euros en el ejercicio 2021) (nota 18 (a)), y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 635.321 euros (523.014 euros en el ejercicio 2021), asimismo se han obtenido otros ingresos de explotación por un importe de 51.884 euros (43.744 euros en el ejercicio 2021). El importe correspondiente a los ingresos por las subvenciones afectas a estas inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2022 es 315.299 euros (331.349 euros en el ejercicio 2021) (véase nota 14) y los gastos financieros derivados de la amortización de los préstamos hipotecarios que financiaron estas actuaciones ascendieron a la cantidad de 112.082 euros (130.817 euros en el ejercicio 2021).

La superficie total alquilada al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es de 19.810,36 m2. Los contratos suscritos establecen un período inicial de alquiler de un año, prorrogable hasta 25 años, en el que se podrán ofrecer en venta.

Los Terrenos y Edificios se encuentran hipotecados por importe de 6.784.507 euros (7.369.173 euros al 31 de diciembre de 2021) en garantía de la devolución de los préstamos hipotecarios que han financiado la construcción (nota 15).

(8) Arrendamientos

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad son los correspondientes a las promociones de viviendas protegidas en régimen de alquiler indicadas en la nota 7 anterior.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento, estando el contrato referenciado a variaciones anuales en función del IPC:

Cuotas mínimas Arrendamientos operativos	Euros	
	2022	2021
Menos de un año	391.192	370.990
Entre uno y cinco años	1.955.960	1.854.910
Más de cinco años	1.726.919	1.987.872
Total	4.074.071	4.213.772

El importe de las correcciones de valor por deterioro que cubren insolvencias de arrendamientos pendientes de cobro para el ejercicio 2022 asciende a 732.604 euros (639.112 euros al 31 de diciembre de 2021) (nota 12).

(9) Inversiones Financieras a Largo Plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe Inversiones financieras a largo plazo y su clasificación por categorías al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

<u>Activos financieros a coste amortizado</u>	Euros	
	2022	2021
	<u>Valor contable</u>	<u>Valor contable</u>
No vinculadas		
Fianzas y depósitos	<u>24.378</u>	<u>24.378</u>

El saldo de los activos financieros a coste amortizado corresponde a las fianzas entregadas por los arrendatarios de viviendas propiedad de la Sociedad que explota en régimen de alquiler.

El valor contable de estos activos es representativo de su valor razonable.

a) Clasificación por vencimientos

El vencimiento de las fianzas y depósitos es a más de 5 años.

(10) Existencias

El detalle y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros		
	<u>Saldo 01.01.22</u>	<u>Altas</u>	<u>Saldo 31.12.22</u>
Terrenos y solares			
Solares edificables	122.955.661	-	122.955.661
Deterioro	(80.800.647)	-	(80.800.647)
Saldo Neto	<u>42.155.014</u>	<u>-</u>	<u>42.155.014</u>
Obra en curso			
Locales terminados	206.185	-	206.185
	<u>42.361.199</u>	<u>-</u>	<u>42.361.199</u>

	Euros		
	<u>Saldo 01.01.21</u>	<u>Altas</u>	<u>Saldo 31.12.21</u>
Terrenos y solares			
Solares edificables	122.955.661	-	122.955.661
Deterioro	(94.311.689)	13.511.042	(80.800.647)
Saldo Neto	<u>28.643.972</u>	<u>13.511.042</u>	<u>42.155.014</u>
Obra en curso			
Locales terminados	206.185	-	206.185
	<u>28.850.157</u>	<u>13.511.042</u>	<u>42.361.199</u>

Terrenos y solares recogen el valor venal por el que constan en las escrituras públicas de cesión gratuita los solares entregados por los Ayuntamientos a la Sociedad para la construcción de viviendas protegidas, así como las fincas incorporadas en la fusión de GIPSA por un importe de 122.886.191 euros (véase nota 13).

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad reconoció un deterioro de valor de 94.311.689 euros de los terrenos sitos en Sector SUS-DBP-03, SUS-DBP-04 y Sector SEN-3 Cortijo El Cuarto y P.E. Parque Cortijo El Cuarto. Dicha pérdida se ha fundamentado en el valor puesto de manifiesto en dos tasaciones realizadas por un experto independiente. Dicha regularización del valor en libros de los mencionados terrenos se realizó contra reservas, al considerarse que el mencionado deterioro se había producido en ejercicios anteriores al 2016.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad reconoció una reversión de la corrección valorativa por deterioro de 13.511.042 euros con abono a reservas, al considerarse que la mencionada reversión se había producido en ejercicios anteriores al 2021. Dicha reversión se ha fundamentado en el valor puesto de manifiesto en una tasación realizada por un experto independiente.

Locales terminados incluye un local comercial por un importe de 31.267 euros cedido a un Ayuntamiento a título gratuito por un periodo de 10 años en el ejercicio 2014.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad no tenía compromisos de venta de existencias de locales ni solares.

(11) Política y Gestión de Riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

- Riesgo de crédito: Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.
- Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y las inversiones que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 15.
- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio): Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

(12) Inversiones financieras a corto plazo

a) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
	Valor contable	Valor contable
Activos financieros a coste amortizado		
Clientes por ventas y alquiler de viviendas	820.410	734.701
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales (nota 18)	(732.604)	(639.112)
	<u>87.806</u>	<u>95.589</u>
Deudores por subvenciones pendientes de cobro de Diputación de Sevilla	313.766	254.669
Personal	9.000	5.421
	<u>322.766</u>	<u>260.090</u>

b) Deterioro de valor

El importe de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias de activos financieros valorados a coste amortizado o coste, es como sigue:

	2022
	Clientes
Corriente	
Saldo al 1 de enero de 2022	(639.112)
Dotaciones	(93.492)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>(732.604)</u>
	2021
	Clientes
Corriente	
Saldo al 1 de enero de 2021	(696.305)
Dotaciones	-
Reversiones	1.571
Eliminaciones contra el saldo contable	55.622
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>(639.112)</u>

(13) Patrimonio Neto y Fondos propios

a) Capital escriturado

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad está representado por 3.649 acciones nominativas de 601,012108 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos. El Accionista Único de la Sociedad es la Diputación de Sevilla.

b) Reservas

i. Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada por el 10 por 100 del beneficio del ejercicio y se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal y estatutaria asciende a 80.375 euros y 75.219 euros, respectivamente.

ii. Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

iii. Reservas de fusión

La reserva de fusión corresponde a la reserva surgida de la fusión con GIPSA, al haber resultado el coste de la combinación inferior al valor de los activos identificables adquiridos menos el valor de los pasivos asumidos en un importe de 122.483.439 euros (véase nota 1).

La Sociedad registró las correcciones valorativas de los terrenos contra reservas al considerar que se generó en ejercicios anteriores (véase nota 10).

c) Otras aportaciones de socios

A 31 diciembre de 2022 y 2021, Otras aportaciones de socios incluye las transferencias aprobadas por el Accionista Único en concepto de aportaciones para gasto de funcionamiento de la Sociedad (véanse notas 1 y 19).

(14) Subvenciones Recibidas

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto a lo largo de los ejercicios 2022 y 2021, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

	Euros				
	Saldos al 01.01.2022	Altas	Trasposos a Resultados	Bajas	Saldos al 31.12.2022
Terrenos y solares cedidos	2.204.418	-	-	-	2.204.418
Subvenciones de capital y otras subvenciones	<u>8.221.269</u>	<u>159.923</u>	<u>(329.717)</u>	<u>(15.030)</u>	<u>8.036.445</u>
	<u>10.425.687</u>	<u>159.923</u>	<u>(329.717)</u>	<u>(15.030)</u>	<u>10.240.863</u>

	Euros				
	Saldos al 01.01.2021	Altas	Trasposos a Resultados	Bajas	Saldos al 31.12.2021
Terrenos y solares cedidos	2.204.418	-	-	-	2.204.418
Subvenciones de capital y otras subvenciones	<u>8.429.130</u>	<u>144.241</u>	<u>(341.948)</u>	<u>(10.154)</u>	<u>8.221.269</u>
	<u>10.633.548</u>	<u>144.241</u>	<u>(341.948)</u>	<u>(10.154)</u>	<u>10.425.687</u>

Los trasposos a resultados en Subvenciones recogen la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias de las subvenciones por subsidiación de las cuotas de préstamos hipotecarios y de las subvenciones de capital.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

Las bajas en subvenciones de capital y otras subvenciones corresponden a la revisión de las existentes, debido a la actualización de los tipos de interés detallados en la nota 15.

(15) Deudas a Largo y a Corto Plazo

Los pasivos financieros han generado gastos financieros por importe de 112.897 euros en 2022 y 130.835 euros en 2021.

a) Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe Deudas a largo plazo al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

		Euros					
		Clases					
		Instrumentos financieros a largo plazo					
		2022	2021	2022	2021	2022	2021
Categoría	Pasivos financieros a coste amortizado o coste	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
		Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
		<u>6.188.233</u>	<u>6.786.129</u>	<u>21.384</u>	<u>22.437</u>	<u>6.209.617</u>	<u>6.808.566</u>

En otros pasivos financieros se registran las fianzas depositadas por los inquilinos de las viviendas, el vencimiento de éstas es a más de 5 años.

El detalle por vencimientos de las Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

		Euros						
		2022						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito		<u>877.403</u>	<u>610.448</u>	<u>623.243</u>	<u>636.288</u>	<u>649.587</u>	<u>3.668.666</u>	<u>7.065.635</u>

		Euros						
		2021						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito		<u>845.684</u>	<u>595.720</u>	<u>608.644</u>	<u>621.824</u>	<u>635.263</u>	<u>4.324.677</u>	<u>7.631.813</u>

Las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios con vencimiento a corto plazo, que ascienden a 596.274 euros al 31 de diciembre de 2022 (583.044 euros al 31 de diciembre de 2021) (nota 15(b)), se encuentran registradas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en Deudas con entidades de crédito a corto plazo.

El detalle de los préstamos hipotecarios no subrogables a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Promoción	Euros			
	Importe original		Saldo	
	2022	2021	2022	2021
Blanco White	4.187.058	4.187.058	2.092.780	2.271.214
Castilblanco	702.717	702.717	255.266	289.848
Puebla del Rio	482.738	482.738	253.446	273.711
Cazalla de la Sierra	920.990	920.990	565.116	602.090
Cantillana	924.376	924.376	450.886	482.456
Arahal	609.974	609.974	249.031	278.211
Casariche	863.608	863.608	352.580	393.894
El Cuervo	1.098.142	1.098.142	448.331	500.865
Isla Mayor	1.095.546	1.095.546	447.272	499.682
Guadalcanal	1.054.204	1.054.204	404.030	455.155
Saucejo 15V	667.106	667.106	286.692	316.457
Saucejo 20V	890.747	890.747	382.803	422.546
	<u>13.497.206</u>	<u>13.497.206</u>	<u>6.188.233</u>	<u>6.786.129</u>

b) Pasivos financieros a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo” al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Categoría	Euros					
	Clases					
	Instrumentos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Otros pasivos financieros		Total	
Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable	
2022	2021	2022	2021	2022	2021	
Pasivos financieros a coste amortizado o coste	<u>877.402</u>	<u>845.684</u>	<u>190.890</u>	<u>135.787</u>	<u>1.068.292</u>	<u>981.471</u>

El detalle de la deuda con entidades de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Préstamos hipotecarios no subrogables a corto plazo (nota 15 (a))	596.274	583.044
Póliza de crédito	281.128	262.569
Intereses devengados pendientes de vencimiento	-	71
	<u>877.402</u>	<u>845.684</u>

La Sociedad tiene concedida una póliza de crédito con el siguiente límite:

	Euros			
	2022		2021	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Póliza de crédito	<u>500.000</u>	<u>281.128</u>	<u>500.000</u>	<u>262.569</u>

El saldo de Deudas a corto plazo, Otros pasivos financieros, corresponde, fundamentalmente, a deudas transformables en subvenciones a corto plazo-

(16) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El saldo de las cuentas del epígrafe Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Proveedores	24.034	29.252
Acreedores varios	94.016	105.880
Personal-Remuneraciones pendientes de pago	68.373	65.679
Otras deudas con Administraciones Públicas (nota 17)	<u>127.863</u>	<u>117.547</u>
	<u>314.286</u>	<u>318.358</u>

(17) Administraciones Públicas y Situación Fiscal

a) Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Cuenta	2022			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	1.053	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	97.650
Administraciones Públicas, deudora por subvenciones concedidas	3.559.300	489.368	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	30.213
	<u>3.559.300</u>	<u>490.421</u>	<u>-</u>	<u>127.863</u>

Cuenta	2021			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	1.053	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	89.537
Administraciones Públicas, deudora por subvenciones concedidas	4.024.867	543.570	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	28.010
	<u>4.024.867</u>	<u>544.623</u>	<u>-</u>	<u>117.547</u>

El saldo de Administraciones Públicas, deudora por subvenciones concedidas corresponde, fundamentalmente, a las subvenciones a fondo perdido aplazadas en veinticinco anualidades sucesivas coincidentes con las de amortización del préstamo hipotecario concedidas por la Junta de Andalucía y el Gobierno de España, con destino a la subsidiación de las cuotas hipotecarias de los préstamos cualificados con los que se financiaron las promociones de viviendas protegidas propiedad de la Sociedad que explota en régimen de alquiler (nota 15).

El detalle por vencimientos de estas subvenciones en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros					
	2022					
	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Total
Subvenciones a cobrar	<u>453.326</u>	<u>465.803</u>	<u>490.977</u>	<u>451.464</u>	<u>1.697.730</u>	<u>3.559.300</u>

	Euros					
	2021					
	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Total
Subvenciones a cobrar	<u>450.769</u>	<u>453.137</u>	<u>466.072</u>	<u>491.246</u>	<u>2.163.643</u>	<u>4.024.867</u>

b) Conciliación del resultado contable y de la base imponible fiscal

La Sociedad tiene obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados conforme a la legislación fiscal, están sujetos para la Sociedad a un gravamen del 25%, con una bonificación del 99% sobre la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 y en el apartado 1, letras a), b) y c) del artículo 36, de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases del Régimen Local. De la cuota resultante pueden practicarse ciertas deducciones.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Resultado del ejercicio antes de impuestos y base contable y fiscal del impuesto	(2.118.653)	(1.877.097)
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	-	-
Cuota íntegra	-	-
Bonificación de la cuota	-	-
Cuota tributaria	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre Sociedades a devolver/(pagar)	-	-

c) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción.

A fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022 la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

<u>Impuesto</u>	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto sobre Sociedades	2018 - 2022
Impuesto sobre el Valor Añadido	2019 - 2022
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	2019 - 2022
Seguridad Social	2019 - 2022

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

(18) Ingresos y Gastos

a) Otros ingresos de explotación

La distribución de otros ingresos de explotación correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021, es la siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Subvención de explotación	-	6.600
Ingresos por alquiler (nota 7)	391.290	354.405
Otros	53.091	43.568
	<u>444.381</u>	<u>404.573</u>

b) Gastos de personal

El epígrafe de Gasto de personal de los ejercicios 2022 y 2021 presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	1.335.811	1.220.813
Cargas sociales	418.070	407.668
	<u>1.753.881</u>	<u>1.628.481</u>

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado aportaciones a planes de pensiones de empleo (3.683 euros en 2021).

Las cargas sociales corresponden al gasto en seguridad social a cargo de la empresa y a otros gastos sociales incurridos durante los ejercicios 2022 y 2021.

c) Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo en 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Euros			
	Ingresos financieros		Gastos financieros	
	2022	2021	2022	2021
Aplicación del método del tipo de interés efectivo	-	169	112.897	130.835

d) Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe Otros gastos de explotación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Servicios exteriores	435.777	377.658
Tributos	76.294	74.580
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	93.492	(1.571)
	<u>605.563</u>	<u>450.667</u>

(19) Operaciones y Saldos con Partes Vinculadas

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene un saldo deudor a corto plazo de 313.766 euros (254.669 euros al 31 de diciembre de 2021) con la Diputación de Sevilla, en concepto de subvenciones pendientes de cobro que se recogen en el epígrafe de Deudores del balance.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha recibido un importe de 2.209.295 euros (1.928.649 euros al 31 de diciembre de 2021) (notas 1 y 13 (b)) correspondiente a la aportación que anualmente concede la Diputación de Sevilla a la Sociedad para su funcionamiento. Por este concepto la Sociedad no mantiene saldos pendientes de cobro a cierre de ejercicio 2022.

(20) Otra Información

a) Personal

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido de 24.

b) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por el auditor de la Sociedad han sido de 8.470 euros.

Los importes indicados en los párrafos anteriores incluyen la totalidad de los honorarios relativos a la auditoría de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 con independencia del momento de su facturación.

(21) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los Administradores de la Sociedad no tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

(22) Otras provisiones

El movimiento de otras provisiones es como sigue:

	Euros		
	Saldos al 01.01.2022	Aplicación	Saldos al 31.12.2022
Provisión para impuestos	4.774	(4.774)	-
Provisión para otras responsabilidades	5.429	(5.429)	-
	<u>10.203</u>	<u>(10.203)</u>	<u>-</u>

	Euros		
	Saldos al 01.01.2021	Dotación	Saldos al 31.12.2021
Provisión para impuestos	-	4.774	4.774
Provisión para otras responsabilidades	-	5.429	5.429
	<u>-</u>	<u>10.203</u>	<u>10.203</u>

(23) Otras Contingencias

Como parte de su actividad en ejercicios anteriores, la Sociedad construyó seis viviendas en el municipio de La Campana, Sevilla. Con posterioridad a la finalización de las obras de construcción y a su venta, las viviendas presentaron daños estructurales que, al registrarse dentro del período de diez años siguientes a la finalización de la construcción, estaban cubiertos por el seguro decenal de daños contratado por la Sociedad. La entidad aseguradora se hizo cargo de la reparación de las mismas, abonando directamente a los propietarios una indemnización con la que éstos sufragaron la contratación de las obras de reparación de los daños manifestados en las viviendas.

Posteriormente, las viviendas han vuelto a presentar daños estructurales y, ante la falta de acuerdo con la aseguradora para su indemnización, los propietarios han interpuesto una demanda judicial en contra de todos los participantes en el proceso constructivo inicial y de las obras de reparación, entre ellos la Sociedad, la entidad aseguradora, las empresas constructoras y la dirección de obras.

En opinión de los Administradores de la Sociedad y de sus asesores legales, existen fuertes argumentos para defender las posiciones adoptadas por la Sociedad no siendo probable ser considerados responsables, teniendo en cuenta el hecho de que los daños que se reclaman derivan de unas obras de reparaciones en las que la Sociedad no participó como promotora. En este contexto, la Sociedad no ha considerado necesario registrar provisión alguna.



SEVILLA ACTIVA

DILIGENCIA DE FIRMAS

Las anteriores Cuentas Anuales Abreviadas que comprenden el Balance Abreviado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y la memoria abreviada, que consta de 35 páginas, correspondientes al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022 han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el 31 de marzo de 2023.

Este Consejo ha tenido naturaleza telemática de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de los estatutos sociales. Para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Sevilla Activa M.P., S.A.U. las firman a continuación con firma electrónica reconocida:

Presidenta:

D^a. Asunción Llamas Rengel

Vicepresidente:

D. Diego Manuel Agüera Piñero

Vocales:

D. Víctor Castañeda García

D. Domingo Delgado Pino

D. Juan Carlos González García

D. Manuel Lay Begines

D^a. Francisca López Adame

D. Francisco José Martínez Alba

D^a. Estrella Montaña García

D. Juan Carlos Navarro Antúnez

D. Luis Paniagua López

D. José María Rodríguez Fernández

V^o B^o

LA PRESIDENTA DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Dña. Asunción Llamas Rengel

EL SECRETARIO NO CONSEJERO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Fernando Fernández Figueroa-Guerrero

Código Seguro De Verificación	IYzh9Aq5eXR8sqw++rkhUg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Asunción Llamas Rengel	Firmado	17/04/2023 09:44:23
	Fernando Fernandez Figueroa Guerrero	Firmado	14/04/2023 12:35:25
	José María Rodríguez Fernández	Firmado	13/04/2023 16:22:46
	Luis Alberto Paniagua Lopez	Firmado	13/04/2023 11:18:53
	Juan Carlos Navarro Antunez	Firmado	12/04/2023 11:50:58
	Estrella Montaña García	Firmado	12/04/2023 11:37:17
	Francisco José Martínez Alba	Firmado	12/04/2023 10:25:42
	Francisca López Adame	Firmado	11/04/2023 18:01:46
	Manuel Lay Begines	Firmado	11/04/2023 16:10:16
	Juan Carlos Gnzalez Garcia	Firmado	11/04/2023 11:42:44
	Domingo Delgado Pino	Firmado	11/04/2023 09:56:17
	Victor Castañeda García	Firmado	11/04/2023 08:53:26
	Diego Manuel Agüera Piñero	Firmado	04/04/2023 13:14:45
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IYzh9Aq5eXR8sqw++rkhUg==		

