



CRISTINA SERRANO ENTÍO, VICESECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU, entidad con NIF B-50005701 y domiciliada en Zaragoza, calle San Pablo, nº 61.

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU celebró sesión mediante videoconferencia (semipresencial) en la Sala de Reuniones de Zaragoza Vivienda el día 25 de marzo de 2026, previamente convocada mediante comunicación electrónica de fecha 23 de marzo de 2026, remitida con acuse de recibo a las/los Sras./es Consejeras/os, bajo la presidencia de D. José Miguel Rodrigo Pérez, por delegación de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, asisten: D.ª Natalia Chueca Muñoz (R), D.ª María Angeles Orós Lorente (R), D.ª Ana Franco Ortega (R), D.ª Rosa María Cihuelo Simón, D. Francisco José Galán Calvo, D.ª Virginia Muñoz Chueca (R) y D. Teófilo Martín Sáenz y cumpliendo con el quorum de asistencia que establecen los Estatutos Sociales.

Que en relación al **punto 2** del orden del día sometido a votación por la Sra. Vicesecretaria, quedan aprobados por **unanimidad** de todos/as los/as asistentes, presentes y representados/as los siguientes acuerdos:

Primero.- Aprobar la formulación de cuentas anuales e informe de gestión 2025 de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU.

Segundo.- La elevación a aprobación del socio único en funciones de Junta General.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente en la Inmortal Ciudad de Zaragoza a veinticinco de marzo de dos mil veintiséis.

V.º B.º
EL VICEPRESIDENTE,

José Miguel Rodrigo Pérez

ANA
CRISTINA
SERRANO
ENTIO (SW)

Firmado digitalmente por ANA CRISTINA SERRANO ENTIO (SW)
Fecha: 2026.03.26 11:30:32 +01'00'

DOCUMENTO	Certificados Consejo de Administración Zaragoza Vivienda	ID FIRMA	15541574	PÁGINA	1 / 1
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. ANA CRISTINA SERRANO ENTIO - .				26 de marzo de 2026	
2. JOSE MIGUEL RODRIGO PEREZ - VICEPRESIDENTE ZARAGOZA VIVIENDA				31 de marzo de 2026	

INFORME DE AUDITORIA,
CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 E
INFORME DE GESTIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, S.L.U. (en adelante la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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


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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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



Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias

Descripción

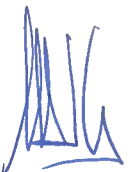
La Sociedad posee a 31 de diciembre de 2025, Inversiones Inmobiliarias, por importe de 114.999 miles de euros, que corresponden a terrenos, edificios y otras construcciones en curso que se mantienen para la obtención de rentas, plusvalías o ambas, así como Existencias, consecuencia de su actividad de promoción, por importe de 2.439 miles de euros, representando en su conjunto un 68% del total del activo a dicha fecha. El desglose correspondiente a estos activos se encuentra en las notas 6 y 10 de la memoria adjunta.

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

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

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros: i) La revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias. ii) La revisión del análisis de deterioro realizado por la sociedad y la valoración de las inversiones inmobiliarias y existencias de las que existen indicios de deterioro. iii) Obtención de los informes de valoración del experto independiente de la dirección contratado por la Sociedad para la valoración de sus activos inmobiliarios 31 de diciembre de 2025, sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos: *Evaluación de la competencia, capacidad y objetividad del experto independiente, mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. *Discusión de los principales aspectos de la valoración de dichos activos mediante reuniones con la dirección de la Sociedad. * Evaluación de las principales hipótesis consideradas en las valoraciones, así como la metodología de cálculo utilizada por el experto independiente, teniendo en cuenta el contexto económico actual y los comparables existentes. iv) El análisis de altas, bajas y traspasos del ejercicio. v) La evaluación y comprobación de que las cuentas anuales contienen los desgloses y la información requerida por el marco de información financiera que resulta de aplicación.



Reconocimiento de ingresos

Descripción

Las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad son el Importe Neto de la Cifra de Negocios cuyo importe asciende a 8.335 miles de euros y Otros Ingresos de Explotación que ascienden a 6.504 miles de euros. La Cifra de Negocios corresponde principalmente con los ingresos que la Sociedad percibe del arrendamiento de inmuebles y la cifra de Otros Ingresos de Explicación incluye los Ingresos por subvenciones de explotación que la Sociedad recibe de su socio único.

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

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

Nuestra respuesta

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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



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

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

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

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

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

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





- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Alejandra Valiente Clavero (ROAC nº:23.523)



7 de abril de 2026
MOORE LP, S.L. (ROAC nº: S0517)

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

MOORE LP, S.L.

2026 Núm. 08/26/01472
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 E INFORME DE GESTIÓN

Zaragoza

EJERCICIO 2025



FR-0501-07-01



ÍNDICE



Cuentas Anuales del ejercicio 2025.....págs. 1 a 77

Balance de Situación4 y 5

Cuenta de Pérdidas y Ganancias.....6

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto..... 7 y 8

Estado de Flujos de Efectivo.....9

Memoria Anual.....10 a 77

Informe de Gestión del ejercicio 2025.....págs. 78 a 97

- Hoja de firmas Consejo Administración.....pág. 98



Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio

terminado el 31 de diciembre de 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

ACTIVO	NOTA MEMORIA	2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE		127.156.365,54	125.194.625,31
I. Inmovilizado intangible.	7	1.080.698,29	1.077.869,67
3. Concesiones administrativas		358.022,37	367.970,16
6. Aplicaciones informáticas.		722.675,92	709.899,51
II. Inmovilizado material.	5	2.163.286,52	2.286.651,24
1.-Terrenos y construcciones		2.051.077,40	2.126.238,43
2. Instalaciones técnicas y otro inmov. Material		112.209,12	160.412,81
III. Inversiones inmobiliarias.	6	114.999.301,51	112.926.562,94
1. Terrenos.		35.918.388,47	34.427.570,20
2. Construcciones.		75.076.031,46	77.183.176,43
3. Inmovilizado en curso		4.004.881,58	1.315.816,31
V. Inversiones financieras a largo plazo.	9	8.905.285,80	8.896.309,75
2.-Créditos a terceros		87.146,76	103.424,48
5.-Otros activos financieros a L/P		8.818.139,04	8.792.885,27
VI. Activos por impuesto diferido	11.2	7.793,42	7.231,71
B) ACTIVO CORRIENTE		45.035.537,30	32.978.329,26
II. Existencias.	10	2.439.287,68	3.316.218,04
2.-Terrenos y solares		553.588,23	1.238.516,81
3.-Obras en curso		0,00	6.906,04
4.-Edificios construidos		1.885.699,45	2.070.795,19
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	9	4.302.728,74	3.436.036,43
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		507.705,38	678.514,77
3. Deudores varios.		11.137,16	11.137,16
4. Personal.		8.117,01	1.562,50
5. Activos por impuesto corriente (I. Socdes.-iva).	11.1	451.081,69	394.822,00
6.Otros créditos con las Administraciones Públicas.	11.2	3.324.687,50	2.350.000,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	10.142.204,55	6.014.926,60
3. Intereses a corto plazo de depósitos		16.877,21	14.926,60
5. Otros activos financieros		10.125.327,34	6.000.000,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equival.	9	28.151.316,33	20.211.148,19
TOTAL ACTIVO (A + B)		172.191.902,84	158.172.954,57

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2025 y 2024.

Expresado en euros

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA MEMORIA	2025	2024
A) PATRIMONIO NETO (A.1 + A.3)		140.425.342,64	131.454.164,23
A-1) Fondos propios.	9.5	63.752.016,65	60.817.794,10
I. Capital.			
1. Capital escriturado	9.5	1.803.030,00	1.803.030,00
III. Reservas.	9.5	45.557.336,23	43.976.906,78
1. Legal		361.649,21	361.649,21
2. Otras reservas.		45.195.680,71	43.615.251,26
3. Diferencia ajuste capital a euros		6,31	6,31
VI. Aportaciones socio	9.5	13.457.427,87	13.457.427,87
VII. Resultado del ejercicio	3 y 9.5	2.934.222,55	1.580.429,45
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	76.673.325,99	70.636.370,13
1. Subvenciones de capital		63.837.217,25	57.817.237,20
2. Cesiones de solares.		12.836.108,74	12.819.132,93
B) PASIVO NO CORRIENTE		6.349.811,06	6.172.715,39
II. Deudas a largo plazo	9	5.914.279,19	5.967.891,02
2. Deudas con entidades de crédito.		5.021.443,74	4.971.553,76
5. Otros pasivos financieros		892.835,45	996.337,26
IV. Pasivos por impuesto diferido.	11.2	219.345,79	204.824,37
V. Periodificaciones a largo plazo		216.186,08	0,00
C) PASIVO CORRIENTE		25.416.749,14	20.546.074,95
II. Provisiones a c/p	13	0,00	11.000,00
1.- Provisiones para otras operaciones comerciales		0,00	0,00
2.- Provisiones a c/p para retribuciones personal		0,00	11.000,00
III. Deudas a corto plazo	9	22.808.445,75	17.674.782,51
2. Deudas con entidades de crédito.		204.830,58	1.272.983,52
5. Otros pasivos financieros.		22.603.615,17	16.401.798,99
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	941.496,36	742.198,02
3. Acreedores varios.		561.181,65	260.109,12
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		76.771,11	181,16
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	11.2	296.657,45	232.025,74
7. Anticipos de clientes.		6.886,15	249.882,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	9	1.666.807,03	2.118.094,42
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		172.191.902,84	158.172.954,57

Las notas 1 a la 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación al 31-12-2025 y 2024.

Expresado en euros

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 diciembre 2025 y 2024			
	Nota de Memoria	Importes en Euros	
		2025	2024
<i>A) OPERACIONES CONTINUADAS</i>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	19	8.335.368,34	7.209.518,67
a) Ventas.	19	1.162.888,92	129.681,87
b) Arrendamientos.	8 y 19	6.673.859,21	6.559.246,84
c) Prestaciones de servicios.	8,17,19	1.963.475,04	1.835.166,53
d) Reducción alquileres de viviendas		-1.464.854,83	-1.314.576,57
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10, 12	-254.936,99	0,00
4. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	6 y 12	119.672,67	64.544,04
5. Aprovisionamientos.	12.1	-118.049,86	18.048,29
b) Consumo de terrenos y solares.		-180.985,07	0,00
d) Deterioro valor existencias	10	62.935,21	18.048,29
6. Otros ingresos de explotación.	12	6.503.801,94	6.456.951,61
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	17	221.312,73	1.045.029,52
b) Subvenciones a la explotación	15	6.282.489,21	5.411.922,09
7. Gastos de personal.	18	-5.461.935,77	-5.123.228,75
a) Sueldos, salarios y asimilados.		-4.079.361,42	-3.799.074,91
b) Cargas sociales.	12.1	-1.382.574,35	-1.313.153,84
c) Provisiones.		0,00	-11.000,00
8. Otros gastos de explotación.		-4.930.793,04	-3.889.550,48
a) Servicios exteriores.		-4.557.373,63	-3.615.752,29
b) Tributos y ajustes por iva.	11.3	-83.667,13	-50.565,68
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	9,1.4	-289.752,28	-223.232,51
9. Amortización del inmovilizado.	5,6 y 7	-3.297.924,78	-3.492.011,37
10. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	12 y 15	2.032.980,30	3.741.915,73
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado.		-598.858,00	-3.849.858,72
a) Deterioros inversiones inmobiliarias	6	-234.045,69	-696.404,81
b) Resultados por enajenaciones y otras.	6 y 12.1	-364.812,31	-3.153.453,91
12. Otros resultados.	12.1	794,55	-75.720,72
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		2.330.119,36	1.060.608,30
13. Ingresos financieros.		814.894,21	854.096,06
b) De valores negociables y otros instrum. Financier.	9.2	700.657,57	739.780,73
c) Imputación de subvenciones carácter financiero.	15	114.236,64	114.315,33
14. Gastos financieros.		-211.352,73	-336.015,92
a) Por deudas con entidades crédito	9.2	-210.940,57	-336.015,92
b) Por otras deudas con terceros		-412,16	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO		603.541,48	518.080,14
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		2.933.660,84	1.578.688,44
15. Impuestos sobre beneficios	11	561,71	1.741,01
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+15)	3 y 9	2.934.222,55	1.580.429,45

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2025 y 2024

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO el 31 de diciembre 2025 y 2024 (expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas en memoria	año 2025	año 2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.934.222,55	1.580.429,45
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	15	8.084.457,58	6.946.991,24
V. Efecto impositivo	11	-19.402,69	-17.367,49
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		8.065.054,89	6.929.623,75
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	15	-2.032.980,30	-3.741.915,73
IX. Efecto impositivo.	11	4.881,27	9.357,75
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-2.028.099,03	-3.732.557,98
D) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		8.971.178,41	4.777.495,22

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos a 31-12-2025 y 2024 para el ejercicio anual terminado

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 diciembre 2025 (expresado en euros)

	Capital	Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Escriturado y exigido					
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	1.803.030,00	40.595.830,52	13.457.427,87	3.381.076,26	67.439.304,36	126.676.669,01
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	1.580.429,45	3.197.065,77	4.777.495,22
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	3.381.076,26	0,00	-3.381.076,26	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	1.803.030,00	43.976.906,78	13.457.427,87	1.580.429,45	70.636.370,13	131.454.164,23
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	2.934.222,55	6.036.955,86	8.971.178,41
III. Otras variaciones del patrimonio neto.	0,00	1.580.429,45	0,00	-1.580.429,45	0,00	0,00
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	1.803.030,00	45.557.336,23	13.457.427,87	2.934.222,55	76.673.325,99	140.425.342,64


ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO 2025 y 2024			
	NOTAS	2025	2024
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.	3	2.933.660,84	1.578.688,44
2. Ajuste del resultado.	12	2.055.757,48	3.074.825,93
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6,7	3.297.924,78	3.492.011,37
b) Correcciones valorativas por deterioro (+)	5,6,7	171.110,48	678.356,52
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	11.000,00
d) Imputación de subvenciones (-)	15	-2.032.980,30	-3.741.915,73
e) Resultados de bajas y enajenac. del inmovilizado (+/-)	6	364.812,31	3.153.453,91
g) Ingresos financieros (-)	12	-814.894,21	-854.096,06
h) Gastos financieros (+)	12	211.352,73	336.015,92
k) Otros ingresos y gastos (+/-)	12	858.431,69	0,00
3. Cambios en el capital corriente.		1.373.129,13	-2.637.112,86
a) Existencias (+/-)	10	435.922,06	116.393,45
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	-866.692,31	-1.862.815,03
c) Otros activos corrientes (+/-).		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9	188.298,34	-199.631,83
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	9	1.601.641,33	-699.305,63
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	9, 16	13.959,71	8.246,18
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		496.185,48	445.758,56
a) Pagos de intereses (-)	9 y 12	-756.146,95	-353.114,60
c) Cobros de intereses (+)	9 y 12	717.534,78	854.096,06
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)	11	164.897,01	78.772,52
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		369.900,64	-133.995,42
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		6.858.732,93	2.462.160,07
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		-23.784.369,14	-13.613.539,16
b) Inmovilizado intangible	7	-144.086,88	-201.261,76
c) Inmovilizado material	5	-6.043,96	-18.386,03
d) Inversiones inmobiliarias	6	-5.398.938,11	-359.236,40
e) Otros activos financieros	9	-18.235.300,19	-13.034.654,97
7. Cobros por desinversiones (+)		16.588.535,28	476.216,62
c) Inmovilizado material	5	0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias	6	2.474.030,00	397.949,88
e) Otros activos financieros	9	14.114.505,28	78.266,74
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		-7.195.833,86	-13.137.322,54
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.127.082,50	3.751.963,75
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	15	3.127.082,50	3.751.963,75
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		5.150.186,57	6.888.762,99
a) Emisión	9	12.893.720,15	13.651.408,15
2) Deudas con entidades de crédito (+)	9 y 17	246.437,60	
4) Otras (+)		12.647.282,55	13.651.408,15
b) Devolución y amortización de	9	-7.743.533,58	-6.762.645,16
2) Deudas con entidades de crédito (-)		-1.363.611,20	-1.509.821,21
4) Otras (-)		-6.379.922,38	-5.252.823,95
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10)		8.277.269,07	10.640.726,74
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9	20.211.148,19	20.245.583,92
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	28.151.316,33	20.211.148,19

Las notas 1 a 20 de la memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo a 31-12-2025 y 2024 para el ejercicio anual terminado

Memoria de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

➤ Índice

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



1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Constitución

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

Información general

Domicilio social y fiscal. Campo de actuación:

Calle San Pablo, 61, Zaragoza.

Su campo de actuación queda limitado al Municipio de Zaragoza.

Actividad y objeto social:

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

Los fines de la Sociedad son los siguientes:

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

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

Otros aspectos de información general:

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

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1- Imagen Fiel.

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

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

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de su Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 fueron aprobadas por su Socio Único en Junta General Ordinaria Universal celebrada el 30 de abril de 2025.

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 Plan General de Contabilidad. No existe ningún principio contable obligatorio que haya dejado de aplicarse.

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

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

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

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

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

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

2.4- Comparación de la información.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2024.

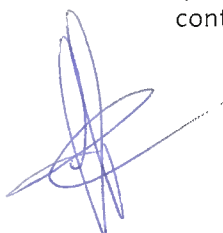
Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio son los mismos que los aplicados en las Cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio finalizado en el 31 de diciembre de 2024.

2.5- Agrupación de partidas.

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

2.6- Elementos recogidos en varias partidas.

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



2.7- Corrección de errores.

En el presente ejercicio no ha habido que realizar ajustes por corrección de errores.

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 Socios la aprobación de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la aplicación del resultado final del ejercicio.

Según se desprende de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2025 el resultado del ejercicio es el siguiente:

	Ejercicio 2025
BASE DE REPARTO:	
Saldo de Pérdidas y Ganancias	2.934.222,55 €
Total Base de reparto	2.934.222,55 €
APLICACIÓN A:	
Reservas Voluntarias	2.934.222,55 €
Total Aplicación	2.934.222,55 €

Desglose de Resultados:	Ejercicio 2025
Resultado de Explotación	2.330.119,36 €
Resultado Financiero	603.541,48 €
Impuesto de Sociedades	561,71 €
Beneficio final neto	2.934.222,55 €

Los Administradores proponen que el resultado positivo del ejercicio 2025 se destine a Reservas Voluntarias en el ejercicio 2025.

El 30 de abril de 2025 la Junta General de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2024, consistente en destinar el beneficio, que ascendió a 1.580.429,45 euros, a reservas voluntarias.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

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

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

◆ 4.4- Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

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

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

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

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

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

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

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

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

◆ 4.5- Permutas.

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

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o



- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

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

◆ 4.6- Instrumentos financieros: Activos y pasivos financieros.

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

a) Activos financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Pasivos financieros:

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

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

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

Inversiones financieras a largo plazo:

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

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

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

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

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

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes:

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

Pasivos financieros:

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

Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas:

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

Fianzas entregadas y recibidas

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

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

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

- Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.
- Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.
- Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

◆ 4.7- Coberturas contables.

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

◆ 4.8- Existencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ 4.9- Impuesto sobre Beneficios.

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

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

Para su registro contable se ha seguido la normativa exigida por el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad (NRV 13ª). Al resultado contable antes de impuestos se le suman o restan las diferencias permanentes y las diferencias temporarias positivas o negativas según establece el TRLIS, se resta la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores, para obtener el resultado fiscal (Base imponible), al cual se le aplica el tipo de gravamen vigente del impuesto de sociedades que es el 24% para entidades de reducida dimensión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

◆ 4.10- Ingresos y gastos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Gastos

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

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

◆ 4.11- Provisiones y contingencias.

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

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



◆ 4.12- Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

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

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

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

◆ 4.14- Subvenciones, donaciones y legados recibidos.

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

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

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

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

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

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

- Las subvenciones de capital, que financian activos del balance, se registran dentro del patrimonio neto una vez descontado el efecto impositivo y se imputan a resultados en función de los motivos para los que fueron concedidas.
- Si son *no reintegrables* se contabilizan como ingresos directamente imputables al patrimonio neto y se reconocerán a la cuenta de pérdidas y ganancias sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado. Si son de explotación (concedidas para asegurar un rentabilidad mínima o compensar un déficit de explotación del ejercicio en curso) se imputarán como ingresos de explotación de dicho ejercicio; si financian gastos específicos, se imputan a resultados en el mismo ejercicio en el que se devenguen los gastos que estén financiando; si financian la adquisición de un bien inmovilizado, se imputan a resultados en proporción a la amortización de dicho bien y si éste no se amortiza, en el momento de su enajenación o baja en inventario; si financian existencias se imputarán a resultados en el momento de la venta, depreciación o baja en inventario de las mismas.
- Si son *reintegrables* se registran como pasivos hasta que sean no reintegrables.
- Las subvenciones corrientes o de explotación: También tienen carácter de no reintegrables y están formadas por fondos recibidos del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. La imputación a resultados se realiza en el ejercicio en el que se perciben.

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

Subvenciones concedidas:

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

◆ 4.15- Operaciones entre partes vinculadas.

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

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

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

Los movimientos de las partidas de activo inmovilizado en 2025 y 2024 han sido los siguientes:

Año 2025

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

CONCEPTO	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SALDO FINAL
Solares Inmuebl.uso propio	312.640,58	0,00	0,00	312.640,58
Construcc. Uso Propio	3.758.053,90	0,00	0,00	3.758.053,90
Inst. técnicas y maquinaria	46.933,97	0,00	-6.136,50	40.797,47
Mobil.,utillaje y otro inmovil.	867.234,45	0,00	0,00	867.234,45
Otro Inmovilizado	233.770,26	6.043,95	-39.609,84	200.204,37
TOTAL Costes	5.218.633,16	6.043,95	-45.746,34	5.178.930,77
Amortización acumulada				
Construcc. Uso Propio	-1.944.456,05	-75.161,03		-2.019.617,08
Inst. técnicas y maquinaria	-46.933,95		6.136,51	-40.797,44
Utillaje y herramientas	-1.277,40			-1.277,40
Otras instalaciones	-468.532,30	-33.858,64		-502.390,94
Mobiliario	-277.855,25			-277.855,25
Equipos informáticos	-182.050,42	-19.706,66	32.384,91	-169.372,17
Otro inmovil. Material	-10.876,55	-682,35	7.224,93	-4.333,97
TOTAL Amortizado	-2.931.981,92	-129.408,68	45.746,35	-3.015.644,25
Total Valor Neto Contable Inmovilizado Material	2.286.651,24	-123.364,73	0,01	2.163.286,52

El alta corresponde a la compra de una cámara térmica profesional de última generación con eficiencia energética, que se utilizará para las obras de inmuebles.
Ver nota 14 de información de medio ambiente.
Las bajas corresponden a elementos obsoletos totalmente amortizados que están en desuso.

Año 2024

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO MATERIAL

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

Información complementaria sobre el inmovilizado material

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

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

- La totalidad del inmovilizado material de la Sociedad se encuentra en territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual ni en el anterior.
- Inmovilizado amortizado totalmente: 31 de diciembre de 2025 por 722.874,85 euros (624.815,90 euros a 31-12-2024), de estos importes no corresponde nada a construcciones ni en 2025 ni en 2024.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los distintos elementos de inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es suficiente.

- Las subvenciones de capital relativas al inmovilizado material son en 2025:

CONCEPTO	efecto impositivo cta. 479			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA		PTE. APLICACIÓN
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V S.P.48	510.354,24	229.659,31	-899,24	279.795,69
Subv. Ayuntamiento ampliación Sede S.M.Z.V.S.P.59	510.000,00	61.200,00	-1.378,02	447.421,98
Subvención DGA Sede S.M.ZV. S.P.61	268.278,33	177.064,45	-303,67	90.910,21
	1.288.632,57	467.923,76	-2.580,93	818.127,88

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

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

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

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

-Ingresos generados por las inversiones inmobiliarias: son los ingresos por arrendamientos (ver nota 8 de la memoria) que han ascendido en el ejercicio 2025 a 8.238.045,74 euros (a 8.144.785,34 euros en el ejercicio 2024).

-Gastos para su explotación en 2025 y en 2024:

	Año 2025	Año 2024
Gastos mantenimiento y conservación	2.784.943,93	1.883.479,85
Gastos personal afecto gestión viv.alquiler	1.103.026,98	1.076.123,88
Gastos comunidad viviendas alquiladas	551.317,91	575.729,70
Ayudas alquiler concedidas a inquilinos	1.464.854,83	1.314.576,57
Gastos financieros ptmos. VPA	210.940,57	336.015,92
Primas seguro incendios	113.686,91	127.994,65
Subsidiación préstamos MOPTA	-114.236,64	-114.315,33
Total	6.114.534,49	5.199.606,24

Cuadro de movimientos de 2025:

MOVIMIENTOS de INVERSIONES INMOBILIARIAS							
	Solares inmuebles en arrendto.	Deterioro Solares arrendto.	Construcciones en arrendto.	Construcc. en curso	Deterioro Construcc. arrendto.	Amortiz. Acumulada Construcciones en arrendto.	Total
SALDO INICIAL	37.221.078,20	-2.793.508,00	128.693.407,59	1.315.816,31	-2.205.646,56	-49.304.584,60	112.926.562,94
Altas	2.010.558,40		1.940.350,18	2.839.174,35		-3.040.207,73	3.749.875,20
Imputación costes indirectos				112.766,64			112.766,64
Salidas	-571.541,21		-1.676.647,44	-269.781,76		451.263,28	-2.066.707,13
Traspaso de existencias	503.943,51			6.906,04			510.849,55
Traspaso entre inmovilizados							0,00
Dotación deterioro		-452.142,43					-452.142,43
Bajas deterioro					218.096,74		218.096,74
SALDO FINAL	39.164.038,90	-3.245.650,43	128.957.110,33	4.004.881,58	-1.987.549,82	-51.893.529,05	114.999.301,51

Las altas corresponden principalmente a la compra de un edificio de 27 viviendas con garaje y trastero en calle La Reina, para alquiler social, a cesiones gratuitas del Ayuntamiento de Zaragoza de solares y edificios de viviendas para alquiler en el entorno Pignatelli y la obra en curso de 39 viviendas para alquiler asequible en el Casco Histórico.

Los traspasos son de un solar en calle Vizcaya de Casetas que se traspasan del epígrafe existencias a Inversiones inmobiliarias para alquiler.

Las salidas son originadas por 2 tipos de operaciones inmobiliarias:

1.- Por la venta de 17 viviendas en Torrero de alquiler con opción de compra, se da de baja la parte del solar por 264.913,55 euros y la construcción por 1.676.647,44 euros. El resultado positivo generado que asciende a 746.418,92 euros, se registra como cifra de negocios ya que son operaciones inmobiliarias que se consideran dentro de la actividad habitual de esta Sociedad.

2.- Por las bajas de inversiones en obras en curso que no se van a realizar ya que se han cedido los solares en derecho de superficie a terceros para hacer viviendas de alquiler asequible. Importe 269.781,76 euros.

Cuadro de movimientos de 2024:

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

Dentro del epígrafe de Construcciones en arrendamiento se registran instalaciones y mejoras realizadas en las mismas por importe bruto acumulado de 5.088.390,32 euros al 31 de diciembre de 2025.

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

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

Las salidas son originadas por 3 tipos de operaciones inmobiliarias:

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

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

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

- En el ejercicio 2025 se han activado costes indirectos de obras en curso por importe de 119.672,67 euros (en el ejercicio anterior 64.544,04 euros).
- No existen inversiones fuera del territorio español.
- No se han realizado capitalizaciones de intereses en el ejercicio actual ni en el anterior.

- Las inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas en 2025 a 1.340.154,55 euros y en 2024 ascienden a 561.075,78 euros.
 - Las inversiones inmobiliarias se encuentran cubiertas por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.
- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2025 se ha dotado provisión en concepto de deterioro del valor de inversiones inmobiliarias del ejercicio actual asciende a 452.142,43 €, por otro lado, se ha registrado una reversión del deterioro contabilizado en ejercicios anteriores por importe de 218.096,74 €.

Según establece la Norma 18ª de Registro y Valoración del PGC, se consideran en todo caso de naturaleza irreversible las correcciones valorativas por deterioro de los elementos en la parte en que éstos hayan sido financiados gratuitamente. La corrección por deterioro irreversible asciende a 95.030,55 euros que no se contabiliza como deterioro sino como pérdida de valor del inmovilizado.

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

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

El deterioro se ha calculado 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.

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

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

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

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

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

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

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

- En 2024 ha habido incorporaciones de existencias a inmovilizados de una obra en curso en calle San Blas por estar destinada al alquiler en el futuro, si bien dichas incorporaciones se han incluido ya a inicio del ejercicio consecuencia de la reexpresión de cuentas de 2023 tal y como se explica en la nota 2.4
- En 2025 ha habido incorporaciones de existencias a inmovilizados de un solar sito en la calle Vizcaya de Casetas por estar destinado a obra de alquiler.

Total viviendas en condiciones de alquiler 2025

Relación de inmuebles en alquiler

VIVIENDAS Gestionadas

Situación de la Propiedad	Nº de viviendas	nº viviendas con hipoteca
Propiedad de Zaragoza Vivienda	1.955	149
Cedida su gestión por entidades bancarias	1	0
Cedidas por particulares al programa de "Alquila Zaragoza"	377	0
Cedidas por particulares al programa de "captación vivienda vacía"	278	0
Total VIVIENDAS gestionadas	2.611	149
* Total en Propiedad de SMZV	1.955	
* Total Cedidas la gestión a SMZV	656	

** Datos expresados a 31 de diciembre de 2025.*

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

LOCALES Gestionados en alquiler

Situación de la Propiedad	Nº de locales	m ² superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	114	19.238
Propiedad de terceros (cedidos)	11	429
Total Locales gestionados	125	19.668

* En locales no se incluyen los 7 locales destinados a sedes u oficinas de uso propio.

TRASTEROS Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de trasteros	m ² superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda	762	3.429
Propiedad de entidades bancarias	1	5
Propiedad de Cerro Murillo, SA. Y otros	220	880
Total trasteros gestionados	983	4.314

Plazas de garaje Gestionados

Situación de la Propiedad	Nº de garajes	m ² superficie
Propiedad de Zaragoza Vivienda-coches	786	8.203
Propiedad de Zaragoza Vivienda-motos	103	618
Propiedad de entidades bancarias	1	11
Propiedad de Cerro Murillo, SA.	228	2.508
Total garajes gestionados	1.118	11.340

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

El valor bruto contable de los bienes hipotecados asciende en 2025 a 15.818.080,26 euros y a 30.722.630,81 euros a 31 de diciembre de 2024.

Dentro de las Inversiones inmobiliarias, en el epígrafe de construcciones se recogen 8.707.212,95 euros con una amortización acumulada de 6.017.116,38 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 vuelo de los solares.

- Los saldos de subvenciones de capital a 31-12-2025 que figuran dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, relacionados con las inversiones inmobiliarias son:

CONCEPTO	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ^a relativa a 1000 viv. alquiler	47.436.607,76	20.105.756,42	-77.189,29	27.253.662,05
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	2.089.145,82	-4.762,23	1.468.229,52
Subv.Min.Fomento-DGA-Ayto ARRUS Cerezo 45/Armas 49/Zamoray 14	296.000,00	31.859,51	-660,94	263.479,55
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	152.234,00	-727,64	227.623,25
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	84.638,04	-464,43	145.728,70
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	59.700,43	-531,81	169.767,76
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	993.109,00	0,00	0,00
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	192.000,00	0,00	0,00
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	80.755,47	-257,68	102.522,01
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	159.013,96	-498,91	198.667,11
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	144.191,88	-1.358,84	541.077,28
Subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	1.065.608,28	-320,58	0,00
Subv DGA programa 6 Fase II	792.082,50	0,00	-3.881,20	788.201,30
TOTALES	56.407.624,89	25.158.012,80	-90.653,56	31.158.958,53

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.044.749,33	230.858,82	-2.488,14	811.402,36

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	1.183.806,43	985.409,66	-648,80	197.747,97

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.125.941,68	6.003.693,24	-10.566,87	3.111.681,56

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	8.271.574,93	4.758.624,45	-11.055,07	3.501.895,41

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	34.290.071,85	11.450.157,85	-61.682,76	22.778.231,23

	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
RESUMEN TOTALES	110.419.512,90	48.586.756,82	-177.382,49	61.655.373,59

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

CONCEPTO	efecto impositivo cta.			
	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	479	PTE. APLICACIÓN
Aportac.fondos Ayto.Z ³ relativa a 1000 viv. alquiler	46.061.607,76	19.217.102,66	-79.322,06	26.765.183,04
Aportac. D.G.A. relativas a programa 1000 viv.alquil.	3.562.137,57	2.027.849,10	-4.909,34	1.529.379,13
Subv.Min.Fomento-DGA-Ayto ARRUS Cerezo 45/Armas 49/Zamoray 14	296.000,00	25.939,51	-675,15	269.385,34
Subv. DGA P.Goya parc.2 -43 viv.	380.584,89	144.622,30	-745,91	235.216,68
subv. DGA VPO alquiler c/biescas -32 viv.	230.831,17	80.021,42	-475,51	150.334,24
subv. DGA VPO alquiler PERI ARMAS	230.000,00	55.100,43	-542,85	174.356,72
subv. DGA VPO alquiler TORRERO 96VIV	993.109,00	993.109,00	0,00	0,00
subv. DGA VPO CALIF.ENERGET. TORRERO	192.000,00	192.000,00	0,00	0,00
SUBV.EUROPA NEW4OLD FACHADA SP83	183.535,16	73.414,06	-275,30	109.845,79
SUBV.EUROPA PROG.BUILDHEAT -TELLERIA 53VIV-	358.179,98	149.055,65	-522,81	208.601,51
APORTACION SOCIOS EUROPA ESPECIE -TELLERIA 53VIV-	686.628,00	116.726,76	-1.424,75	568.476,49
Subv. DGA VPA alquiler 191VIV P.GOYA II	1.065.928,86	1.065.608,28	-320,58	0,00
Subv DGA programa 6 Fase II	792.082,50	0,00	-1.980,21	790.102,29
	55.032.624,89	24.140.549,17	-91.194,48	30.800.881,24

OTRAS CESIONES SOLARES Y EDIF. AYTO. DE ZARAGOZA

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

APORTACIONES DGA CONVENIO REHABILITACION

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PICH

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIBO

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES PARA PIAJ

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

OTRAS SUBVENC. MUNICIPALES RELACIONADAS CON INMOVILIZADO

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

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

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.*Análisis de los movimientos*

AÑO 2025:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

	<i>SDO. INICIAL</i>	<i>ALTAS</i>	<i>BAJAS</i>	<i>SDO. FINAL</i>
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	745.934,16	0,00	0,00	745.934,16
Marca S.M.R.	4.437,84	0,00	0,00	4.437,84
Aplicaciones Informáticas	1.205.734,02	131.136,99	-408.631,36	928.239,65
TOTAL Coste	1.956.106,02	131.136,99	-408.631,36	1.678.611,65
_Amortización Acumulada				
Cesión Derecho Superficie				
Solar 288 viviendas Actur	-377.964,00	-9.947,79	0,00	-387.911,79
Marca S.M.R.	-4.437,84	0,00	0,00	-4.437,84
Aplicaciones Informáticas	-495.834,51	-118.360,58	408.631,36	-205.563,73
TOTAL Amort. Acumul.	-878.236,35	-128.308,37	408.631,36	-597.913,36

Valor neto Contable				
Inmovilizado Intangible	1.077.869,67	2.828,62	0,00	1.080.698,29

Las altas del ejercicio 2025 en aplicaciones informáticas por 131.136,99 euros corresponden a la inversión en la nueva plataforma informática de gestión documental que está desarrollando la Universidad de Zaragoza para la Sociedad.

Inmovilizado intangible amortizado totalmente: a 31-12-2025

Año compra	Descripción	Importe
1998	Patentes y marcas	3.715,85
1999	Patentes y marcas	721,98
1996 a 2011	Aplicaciones informáticas	18.392,65
		22.830,48

AÑO 2024:

MOVIMIENTOS del INMOVILIZADO INTANGIBLE

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

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

Inmovilizado intangible amortizado totalmente: a 31-12-2024

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

Información complementaria sobre el inmovilizado intangible:

- Las Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza relativas al Inmovilizado Intangible son en 2025:

CONCEPTO	IMPORTE	SUBVENC. APLICADA	efecto impositivo cta.	
			479	PTE. APLICACIÓN
Dchos. Superficie actur 160 viv.	414.397,85	215.486,78	-627,68	198.283,39
Dchos. Superficie actur 128 viv.	331.536,31	172.398,81	-502,19	158.635,31
	745.934,16	387.885,59	-1.129,87	356.918,70

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

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

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

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

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

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

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

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

- Importe de ingresos por arrendamientos en el ejercicio:

	Año 2025	Año 2024	% variación
Alquiler de Viviendas	5.940.858,43	5.846.277,03	1,62 %
Reducción de alquileres	-1.464.854,83	-1.314.576,57	11,43 %
Alquiler de Locales	427.697,89	439.771,06	-2,75 %
Alquiler de Garajes	266.780,24	241.560,91	10,44 %
Alquiler de Trasteros	38.522,65	31.637,84	21,76 %
Ingresos por gastos repercutidos a inquilinos	1.564.186,53	1.585.538,50	-1,35 %
Total Ingresos Alquiler	6.773.190,91	6.830.208,77	-0,83 %

** Importes en euros*

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

Hasta un año: 6.140.102 euros

Entre 1 y 5 años: 24.560.408 euros.

8.2.- Arrendamientos operativos: como Arrendatario.

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

El importe de los gastos reconocidos o alquiler devengado durante los ejercicios 2025 y 2024, recogido en el epígrafe "Otros gastos de explotación", asciende a 35.040,12 euros y a 42.353,55 euros, respectivamente.

9.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS y FONDOS PROPIOS

9.1- ACTIVOS y PASIVOS FINANCIEROS

9.1.1.- Activos Financieros:

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

a.2) activos financieros:

Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos Derivados	Otros
Categorías	Ej 2025	Ej 2024
	Activos financieros a coste amortizado	8.905.285,80
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos Derivados	Otros
Activos financieros a coste amortizado	Ej 2025	Ej 2024
	38.820.480,43	26.917.289,22
total corto + largo pzo	47.725.766,23	35.813.598,97

Instrumentos financieros por categorías,

CLASES	CATEGORÍAS		
	Activos financieros a coste amortizado		
<i>Activos en balance</i>	saldo a 1-1-25	variación	saldo a 31-12-25
Activos financieros no corrientes			
Otros créditos a L/P	103.424,48	-16.277,72	87.146,76
Fianzas y depósitos constituidas a L/P	707.985,86	61.407,00	769.392,86
Imposiciones a L/P en Bancos	8.084.899,41	-36.153,23	8.048.746,18
Cientes a L/P ventas y prest. de servicios	0,00	0,00	0,00
Total Activos financieros no corrientes	8.896.309,75	8.976,05	8.905.285,80
Activos financieros corrientes			
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	691.214,43	-164.254,88	526.959,55
Clientes por ventas y prestac.de servicios	678.514,77	-170.809,39	507.705,38
Deudores varios	11.137,16	0,00	11.137,16
Personal (anticipos concedidos)	1.562,50	6.554,51	8.117,01
- Inversiones financieras a corto plazo	6.014.926,60	4.127.277,95	10.142.204,55
Intereses a c/p de valores y de c/ctes.	14.926,60	1.950,61	16.877,21
Otros activos financieros (depósitos constit.)	6.000.000,00	4.125.327,34	10.125.327,34
- Efectivo y otros activos líquidos equival.	20.211.148,19	7.940.168,14	28.151.316,33
Total Activos financieros corrientes	26.917.289,22	11.903.191,21	38.820.480,43
Total Activos Financieros balance	35.813.598,97	11.912.167,26	47.725.766,23

Análisis de movimientos:

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

Activos financieros corrientes: destacar el descenso de deudores comerciales 23,7%, principalmente por la disminución de deudas con inquilinos y además la constitución de un depósito bancario a C/P que se amplía de 6M € a 10,1 M €. Por último, la tesorería o saldos de las cuentas y depósitos a la vista en entidades de crédito a nombre de la Sociedad han pasado de 20,211 millones a fecha 1 de enero hasta 28,151 millones a 31 de diciembre de 2025.

- Información adicional sobre inversiones financieras

No existen inversiones financieras afectas a garantía.

Todas ellas están instrumentadas en euros.

La rentabilidad media de los depósitos bancarios es el 2 %.

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

- Al cierre de 2025 y 2024, no hay efectos descontados, ni efectos a cobrar.

9.1.2.- Pasivos Financieros:

El detalle y clasificación de Pasivos Financieros es el siguiente:

a.2) Pasivos financieros:

Clases categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2025	Ej 2024	Ej 2025	Ej 2024
Pasivos a coste amortizado	5.021.443,74	4.971.553,76	892.835,45	996.337,26
	Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros	
	Ej 2025	Ej 2024	Ej 2025	Ej 2024
Pasivos a coste amortizado	204.830,58	1.272.983,52	24.915.261,11	19.030.065,69
total corto + largo pzo	5.226.274,32	6.244.537,28	25.808.096,56	20.026.402,95
	TOTAL pasivos financieros			
	Ej 2025	Ej 2024		
	31.034.370,88	26.270.940,23		

CLASES	CATEGORÍAS		
	Pasivos a coste amortizado		
<i>Pasivos en balance</i>	saldo a 1-1-25	variación	saldo a 31-12-25
<u>Pasivos no corrientes</u>			
1. Deudas a largo plazo con entidades cto. Deudas con entidades de crédito.	4.971.553,76	49.889,98	5.021.443,74
2. Otros Pasivos no corrientes Otros pasivos financieros (depósitos y fianzas recibidos a l/p).	996.337,26	-103.501,81	892.835,45
3. Periodificaciones a largo plazo Depósitos recibidos de ventas a L/P	0,00	216.186,08	216.186,08
Total Pasivos financieros no corrientes	5.967.891,02	-53.611,83	5.914.279,19
<u>Pasivos corrientes</u>			
1. Deudas a corto plazo	1.272.983,52	-1.068.152,94	204.830,58
Préstamos a corto plazo con ent. Crédito	1.095.139,06	-900.182,12	194.956,94
Intereses a corto plazo ent. Cto.	177.844,46	-167.970,82	9.873,64
2. Otros Pasivos corrientes	16.911.971,27	6.336.482,81	23.248.454,08
Otros pasivos financieros.	16.401.798,99	6.201.816,18	22.603.615,17
Acreedores varios.	260.109,12	301.072,53	561.181,65
Personal (remunerac. pendientes de pago)	181,16	76.589,95	76.771,11
Anticipos de clientes.	249.882,00	-242.995,85	6.886,15
3. Periodificaciones a c/p	2.118.094,42	-451.287,39	1.666.807,03
Total Pasivos financieros corrientes	20.303.049,21	4.817.042,48	25.120.091,69
Total Pasivos Financieros en balance	26.270.940,23	4.763.430,65	31.034.370,88

Las deudas a Largo plazo con entidades de crédito disminuyen en 196.547 euros por la reclasificación de los préstamos de largo a corto plazo y aumentan en 246.438 € por la disposición de 2 préstamos para obras en curso en el Casco Histórico.

Las periodificaciones a L/P corresponden a una permuta no comercial de solares en el Arrabal mediante la cesión de un derecho de superficie de un solar en calle Manuel Lacruz durante 75 años a cambio de la propiedad de otro en la calle Pedro Villacampa. La permuta al considerarse no comercial se valora según lo previsto en la NRV 2ª del PGC punto 1.3 por tanto, no genera beneficio contable. Otros Pasivos Financieros, dentro del Pasivo Corriente, aumentan 6,2M € son partidas recibidas para el pago de ayudas a la rehabilitación en 2025 y otras ayudas a las personas solicitantes que cumplen los requisitos establecidos y fondos Next Generation para obras de alquiler de viviendas.

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

Los anticipos de clientes se refieren a las cantidades por cuotas de amortización que vencen a C/P de la permuta explicada en el párrafo anterior.

Cuadro de 2025:

Desglose de movimientos EPIGRAFE C.III y V del Pasivo Corriente

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
C.III.2.- DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO: PTMOS. HIPOTECARIOS a c/p					
Deudas a c/p con Ent.Cto.	1.095.139,06	89.037,00	196.547,62	-1.185.766,74	194.956,94
Inter. c/p deudas Ent. Cto.	177.844,46	9.873,64	0,00	-177.844,46	9.873,64
Total.....	1.272.983,52	98.910,64	196.547,62	-1.363.611,20	204.830,58
C.III.5.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS A C/P					
Ayto. de Zaragoza (otras ayudas)	59.600,00	0,00	0,00	0,00	59.600,00
Ayudas a la Rehabilitación	16.333.603,85	15.037.475,23	0,00	-8.835.537,09	22.535.541,99
Partidas ptes. aplicación	8.595,14	1.843,52	0,00	-1.965,48	8.473,18
Total.....	16.401.798,99	15.039.318,75	0,00	-8.837.502,57	22.603.615,17
Total Deudas a c/p	17.674.782,51	15.138.229,39	196.547,62	-10.201.113,77	22.808.445,75

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

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
PROVEEDORES Y ACREEDORES VARIOS	260.109,12	9.393.715,93	0,00	-9.092.643,40	561.181,65
PERSONAL	181,16	3.122.245,09	0,00	-3.045.655,14	76.771,11
ANTICIPO DE CLIENTES POR COMPRA VIVIENDAS	249.882,00	15.805,03	0,00	-258.800,88	6.886,15
Totales C.V.-)	510.172,28	12.531.766,05	0,00	-12.397.099,42	644.838,91

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

C.VI.) Periodificaciones a corto plazo

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
Total	2.118.094,42	1.636.470,53	0,00	-2.087.757,92	1.666.807,03
Totales C.VI.-)	2.118.094,42	1.636.470,53	0,00	-2.087.757,92	1.666.807,03

Cuadro de 2025:*Desglose de movimientos del EPIGRAFE B) Deudas a Largo Plazo (Pasivo no corriente)*

ENTIDAD	SALDO INICIAL	AUMENTOS	TRASPASOS	DISMINUCIÓN	SDO.FINAL
B.II.2- CON ENTIDADES DE CREDITO: PRESTAMOS HIPOTECARIOS (L/P)					
Total	4.971.553,76	246.437,60	-196.547,62	0,00	5.021.443,74
B.II.5- OTROS PASIVOS FINANCIEROS (L/P)					
FIANZAS Y DEPOSITOS RECIBIDOS A L/P:					
Fianzas contratos de arrendamiento	765.303,90	88.607,58	0,00	-42.169,07	811.742,41
Depósitos recibidos por garantías	231.033,36	142.304,81	0,00	-292.245,13	81.093,04
Total	996.337,26	230.912,39	0,00	-334.414,20	892.835,45
TOTAL DEUDAS B.II	5.967.891,02	477.349,99	-196.547,62	-334.414,20	5.914.279,19

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

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

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

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

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

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

C.VI.) Periodificaciones a corto plazo

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

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

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

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

Clasificación por vencimientos.

Año 2025:

Vencimientos de Activos Financieros no corrientes						
CONCEPTO	Saldo Total	2027	2028	2029	2030	resto
Activo NO CORRIENTE						
Otros créditos a L/P	87.146,76	0,00	0,00	0,00	0,00	87.146,76
Imposiciones a L/P	8.048.746,18	8.048.565,85	0,00	0,00	0,00	180,33
Depósitos y fianzas const. a L/P	769.392,86	0,00	38.469,64	46.163,57	53.857,50	630.902,15
<i>Total vencimientos Activos no corrientes a L/Plazo</i>	8.905.285,80	8.048.565,85	38.469,64	46.163,57	53.857,50	718.229,24

Año 2024:

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

Año 2025:

Vencimientos de Deudas a L/P (Pasivo no Corriente)						
CONCEPTO	Saldo Total	2027	2028	2029	2030	resto
PASIVO NO CORRIENTE						
Con Entidades de crédito	5.021.443,74	184.048,77	294.266,87	304.804,26	315.731,91	3.922.591,93
Depósitos y fianzas recibidas a L/P	892.835,45	44.641,77	89.283,55	133.925,32	535.701,27	89.283,55
Anticipos recibidos ventas a L/P	216.186,08	1.065,05	1.091,68	1.118,97	1.146,94	216.186,08
<i>Total vencimientos Deudas no comerciales a L/Plazo</i>	6.130.465,27	229.755,59	384.642,10	439.848,55	852.580,12	4.228.061,56

Año 2024:

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

- * Las deudas a corto plazo no se desglosan pues su vencimiento es en el ejercicio siguiente
- * Todas las deudas están instrumentadas en moneda euro.
- * La periodificación de gastos financieros devengados y no pagados a cierre del ejercicio asciende a 9.873,64 € En 2024 a 177.844,46 euros.
- * La Sociedad no ha emitido Obligaciones y Bonos.

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

Conceptos	Año 2025	Año 2024
Provisiones insolvencias arrendatarios (cta 694)	1.071.100,16	854.902,82
Exceso deterioro insolvencias tráfico (cta. 794)	-854.902,82	-718.924,13
Exceso provisión terminación obras (cta. 795)	0,00	0,00
Créditos comerciales incobrables (cta. 650)	73.554,94	87.253,82
TOTAL	289,752,28	223.232,51

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

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

<i>Ingresos financieros</i>	<i>Año 2025</i>	<i>Año 2024</i>
Intereses cuentas ctes. y renta fija	700.657,57	739.780,73
Imputación subvenciones financieras	114.236,64	114.315,33
Total	814.894,21	854.096,06

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

<i>Gastos financieros</i>	<i>Año 2025</i>	<i>Año 2024</i>
Inter. ptmos. Entidades crédito totales	-210.940,57	-336.015,92
Total	-210.940,57	-336.015,92

9.3.- Otro tipo de información.

El tipo de interés medio correspondiente a préstamos hipotecarios con entidades de crédito en el ejercicio 2025 han sido: 3,06 % (4,59 % en el ejercicio anterior).

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

Concepto	2024	2025
Capital vivo a L/Plazo Entidades Bancarias	4.971.553,76	5.021.443,74
Capital vivo a C/Plazo Entidades Bancarias	1.272.983,52	204.830,58
- Capital a amortizar a c/p	1.095.139,06	194.956,94
- Intereses a c/p devengados	177.847,46	9.873,64
Total capitales vivos	6.244.537,28	5.226.274,32

Los préstamos bancarios financian exclusivamente obras en curso de promociones de viviendas destinadas al alquiler social o asequible.

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

FIANZAS RECIBIDAS Y CONSTITUIDAS POR OPERACIONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Concepto	Año 2024	Año 2025
Fianzas recibidas por arrendamiento de inmuebles (1)	765.303,90	811.742,41
Fianzas depositadas en D.G.A. por arrendamiento de inmuebles (2)	653.343,51	691.260,75

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

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

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

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

Riesgo de mercado:

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

Riesgo de tipo de interés:

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

INFORMACIÓN CUANTITATIVA:

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

9.5- Fondos propios (Instrumentos de patrimonio propio).

Análisis del movimiento de los Fondos Propios.

Cuadro de movimientos del ejercicio 2025

	Capital Social	Reserva legal	Reservas voluntarias	Aportación socio	Resultado ejercicio	total Fondos Propios
Saldo a 1-1-2025	1.803.030,00	361.649,21	43.615.257,57	13.457.427,87	1.580.429,45	60.817.794,10
Resultado ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	2.934.222,55	2.934.222,55
Aumentos/disminución	0,00	0,00	0,00	0,00	2.934.222,55	0,00
Distribución resultado	0,00	0,00	1.580.429,45	0,00	-1.580.429,45	0,00
Saldo a 31-12-2025	1.803.030,00	361.649,21	45.195.687,02	13.457.427,87	2.934.222,55	63.752.016,65

Cuadro de movimientos del ejercicio 2024

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

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

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

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

- El Capital social se 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 registró contablemente en la cuenta de Reservas "Diferencias por ajuste del Capital a Euros".

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

- Las reservas voluntarias al cierre de 2025 aumentan en 1.580.429,45 euros por la aplicación del resultado de 2024.

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

10.- EXISTENCIAS.

- No se ha producido ninguna adquisición por cobro de créditos.
- En 2025 y 2024 no se han realizado capitalizaciones de intereses.

Repercusión de Costes Indirectos en Obras

Año 2007	1.081.913,10	Año 2012	10.121,49	Año 2017	0,00
Año 2008	766.480,83	Año 2013	2.739,00	Año 2018	2.207,68
Año 2009	510.322,64	Año 2014	653,45	Año 2019	10,69
Año 2010	454.546,00	Año 2015	1.116,70	Año 2020	0,00
Año 2011	222.840,10	Año 2016	139,95	Año 2021-25	0,00

- Las subvenciones de capital relativas a existencias tienen los siguientes saldos en el año 2025:

	Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
SUBVENCIONES RELATIVAS A EXISTENCIAS	11.513.196,29	11.419.490,47	-353,24	93.352,58

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

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

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

- Los movimientos habidos en las existencias, en el ejercicio 2025 se detallan así:

EXISTENCIAS EN TERRENOS Y SOLARES						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Terrenos y solares	1.238.516,81	0,00	0,00	-180.985,07	-503.943,51	553.588,23
Deterioro solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo neto total	1.238.516,81	0,00	0,00	-180.985,07	-503.943,51	553.588,23

EXISTENCIAS EN OBRAS EN CURSO						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS a INMOVILIZADO	
Casetas 13 viviendas	6.906,04				-6.906,04	0,00
TOTALES	6.906,04	0,00	0,00	0,00	-6.906,04	0,00

Se traspasa un solar en calle Vizcaya de Casetas a inmovilizado y se da de baja otro solar por la venta de 1 local en Torrero.

EXISTENCIAS EDIFICIOS CONSTRUIDOS						
CONCEPTOS	SALDO INICIAL	AUMENTOS		DISMINUCIONES		SALDO FINAL
		ALTAS	TRASPASOS	BAJAS	TRASPASOS	
TORRERO AC34	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
LOCALES	660.688,15	0,00	0,00	-176.625,93	0,00	484.062,22
Deterioro locales	-163.865,16			71.405,02	0,00	-92.460,14
GARAJES	1.410.107,04	-12.957,81	0,00	4.488,00	0,00	1.401.637,23
Deterioro garajes y trast	-319.651,76	-12.957,81	0,00	4.488,00	0,00	-328.121,57
TOTALES	2.070.795,19	-12.957,81	0,00	-172.137,93	0,00	1.885.699,45

La baja corresponde a la venta de 1 local en Torrero.

	Iniciales	Aumentos	Traspasos	Disminución	Deterioro neto	TOTAL
Total existencias	3.316.218,04	0,00	-510.849,55	-180.985,07	62.935,21	2.439.287,68

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

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

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

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

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

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

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

- En relación al deterioro:

En el ejercicio 2025 se han realizado las evaluaciones de deterioro de valor de los activos o grupos de activos al nivel adecuado y se han registrado, en su caso, las pérdidas por deterioro de valor correspondientes. Se han registrado unas dotaciones por 381,81 euros y 12.576 euros a 31/12/25 según deterioro calculado con las tasaciones de expertos independientes en trasteros de Valdespartera y en un local de Valdespartera, respectivamente, y por otro lado, una reversión de deterioro de 4.488 euros en los garajes de Valdespartera y 71.405 euros por la venta de un local en Torrero que revierte el deterioro registrado en años anteriores.

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

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

11.- SITUACIÓN FISCAL

11.1- Impuesto de Beneficios

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

Año 2025:

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	2.934.222,55			6.036.955,86		
Impuesto de sociedades	523,43	1.085,14	-561,71	4.881,27	19.402,69	-14.521,41
Diferencias Permanentes	78.939,92	0,00	78.939,92			
Diferencias Temporarias						
-con origen en el ejercicio	452.142,43	0,00	452.142,43	8.084.457,58	0,00	8.084.457,58
-con origen ejercicios anteriores	0,00	218.096,74	-218.096,74	0,00	2.032.980,30	-2.032.980,30
Compensación B.I(-) ej.anteriores			0,00			
Base Imponible (resultado fiscal)	3.246.646,45					

Tipo gravamen	24 %	
Cuota Íntegra	779.195,15	
Bonificación 99%	771.403,20	art. 34.2 TRLIS
Cuota íntegra ajustada	7.791,95	
Deducción por donaciones	-7.791,95	Ley 49/2002 art. 20
Retenciones	212.558,90	
	212.558,90	

- **Diferencias Permanentes (+/-)**: El impuesto corriente anticipado asciende este año a -561,71 euros que se ajusta como diferencia permanente negativa disminuyendo la base imponible. Diferencias positivas derivadas de gastos contables que no tienen la misma consideración según la legislación fiscal que son ingreso y/o gasto fiscal pero no contable, así como gastos no deducibles fiscalmente: 20.711,60 euros. Estas diferencias positivas corresponden a gastos no deducibles por donaciones o liberalidades a entidades de mecenazgo por 20.700 euros, a recargos por ingresos fuera de plazo 11,60 euros y por último, 58.228,32 euros por la aplicación del art. 17.4.e) de la ley 27/2014 Impuesto de Sociedades que deriva de la permuta no comercial de dos solares que da lugar a un ajuste fiscal (aumento de la Base) dada la diferente valoración fiscal respecto a la contable por el valor de mercado de los solares permutados.

- Dentro de los "*ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto*", observamos un aumento neto de 6.036.955,86 euros debido a que por un lado, aumentan las subvenciones de capital recibidas en el 2025 en 8.084.457,58 euros, y disminuyen vía imputación al resultado de explotación del ejercicio en 2.032.980,30 euros; se produce una disminución en el impuesto de beneficios diferido de 19.402,69 euros por el efecto impositivo de las subvenciones traspasadas a resultados y un aumento de impuesto de beneficios diferido por 4.881,27 euros por el neteado de efecto impositivo correspondiente a las subvenciones recibidas durante el presente año 2025.

Año 2024:

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

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

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

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

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

.INCENTIVOS FISCALES en el IMPUESTO DE SOCIEDADES

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

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

En 2024 y 2023 las cantidades aportadas a entidades sin ánimo de lucro de las relacionadas en el art. 16 de la Ley 49/2002 ascienden a 20.700 euros, siendo la deducción aplicable del 35% con el límite máximo de la cuota íntegra ajustada por las bonificaciones aplicables y/o el 10% de la base imponible del IS; el exceso no aplicado se deducirá en los 10 años inmediatos y sucesivos. En nuestro caso, la donación al ser plurianual por haberse realizado por la misma cuantía y a la misma entidad, los dos ejercicios inmediatos anteriores, el porcentaje de deducción aplicable asciende en 2025 al 50%.

Deducción por donativos 50% s/ art. 20 Ley 49/2002	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio	Pendiente de aplicar
Año 2025	10.350,00	7.791,95	2.558,05
Año 2024	8.280,00	5.741,37	2.538,63

b).- BONIFICACIONES

Bonificación del 99% s/ art. 34.2 Ley 27/2014	Total origen en el ejercicio	Total aplicada en ejercicio
Año 2025	771.403,20	771.403,20
Año 2024	568.395,15	568.395,15

No queda bonificación pendiente de aplicar para años siguientes.

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

Dicha bonificación requiere de la concurrencia de dos requisitos:

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

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

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

- El tipo impositivo que se aplica en 2025 es del 24% (Art.29 Ley 27/2014). La Sociedad tiene derecho a la aplicación de los incentivos de empresas de reducida dimensión, al ser la cifra de negocios inferior a 10 millones de euros en años anteriores históricamente. Además, es deducible la totalidad de los gastos financieros al ser el gasto financiero neto inferior al millón de euros.

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

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

PASIVOS FISCALES	2025	2024
Pasivos por impuesto diferido	219.345,79	204.824,37
PASIVOS NO CORRIENTES	219.345,79	204.824,37
H.P. acreedora por IRPF/retenciones	145.460,59	115.854,58
H.P. acreedora por IVA	0,00	12.710,71
Organismos Seguridad Social acreedora	151.196,86	103.460,45
PASIVOS CORRIENTES	296.657,45	232.025,74

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.

ACTIVOS FISCALES	2025	2024
Activo por diferencias Temporarias Deducibles	7.793,42	7.231,71
ACTIVOS NO CORRIENTES	7.793,42	7.231,71
H.P. deudora por Impuesto Sociedades	442.495,62	394.822,00
H.P. deudora por IVA	8.586,07	0,00
Subvenciones y ayudas pendientes cobro	3.324.687,50	2.350.000,00
ACTIVOS CORRIENTES	3.775.769,19	2.744.822,00

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

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

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

- El "Pasivo por impuesto diferido" (cta. 4790) pertenece al Pasivo no corriente: registra las diferencias temporarias 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 activo por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles (cta. 4740), registra el efecto impositivo de la diferencia temporaria positiva generada por la no deducibilidad del deterioro de las inversiones inmobiliarias, según establece, desde el 1-1-2015, el art.13.2.a) de la Ley 27/2014 del impuesto de sociedades.

Estos efectos impositivos se calculan aplicando a cada valor o subvención percibida el tipo de gravamen del impuesto de sociedades (24% tipo vigente) descontada la bonificación del art. 34.2 LRHL del 99% y se contabiliza en el pasivo no corriente. Después, en futuros ejercicios conforme se va imputando a resultados de explotación el saldo de la subvención, va cancelándose o revirtiendo la diferencia temporaria imponible calculada inicialmente.

11.3- Impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad está incluida en el régimen de deducción de sectores diferenciados porque cumple los requisitos señalados en los artículos 9.1º 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 2025 y provisional para el 2026 es el 35% (fue 22% el año anterior).

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

Ajustes positivos en IVA circulante:	12.170,71 €
Ajustes positivos en IVA inversiones:	18,97 €

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

11.4- Ejercicios sujetos a inspección fiscal.

A 31 de diciembre de 2025 la entidad tiene, en general, abiertos a inspección o verificación por la autoridades fiscales correspondientes, los últimos cuatro ejercicios en relación con los principales impuestos que son de aplicación, salvo para el impuesto de sociedades que son los 5 últimos años. (Los ejercicios legalmente no prescritos).

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

12.- GASTOS e INGRESOS.

12.1- Gastos

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

5.b) Consumo de terreno y solares	Año 2025	Año 2024
Variación existencias terrenos y solares	180.985,07	0,00
Deterioro de valor existencias	-62.935,21	-18.048,29
TOTAL	118.049,86	-18.048,29

La variación en el ejercicio 2025 corresponde a la baja de parte de solar por la venta de 1 local en Torrero AC-34.

En 2024 revierte el deterioro de un local en Valdespartera.

- Desglose partidas 7.b): Cargas sociales:

7.b) Cargas sociales	Año 2025	Año 2024
Seguridad social a cargo de la empresa (*)	1.339.177,94	1.278.429,26
Cursos y seminarios	18.212,52	12.604,95
Ayudas sanitarias según Convenio Laboral	25.183,89	22.119,63
TOTAL	1.382.574,35	1.313.153,84

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

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

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

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

1.d) Reducción de alquiler a inquilinos de viviendas	Importe (euros)
Año 2025	1.464.854,83
Año 2024	1.314.576,57

Las ayudas al alquiler implican una reducción en los recibos de alquiler de algunos inquilinos de viviendas, en función de sus circunstancias personales. Técnicamente, a los efectos fiscales y contables, se consideran como una subvención vinculada al precio, por lo que se registran como

menor cifra de negocio del ejercicio y forman parte de la base imponible de los alquileres de viviendas exentos de iva.

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

11.a) Deterioros de inversiones inmobiliarias	Año 2025	Año 2024
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	-452.142,43	-1.419.795,47
Reversión de deterioro de inversiones inmobiliarias	218.096,74	723.390,66
TOTAL	-234.045,69	-696.404,81

11.b) Resultados por enajenaciones y otras	Año 2025	Año 2024
Inversiones Inmobiliarias	-269.781,76	-1.166.534,79
Deterioro irreversible de inmuebles subvencionados	-95.030,55	-1.986.919,12
TOTAL	-364.812,31	-3.153.453,91

En 2025 se ceden el derechos de superficie de 1 solar en calle Manuel Lacruz a cambio de otro solar en Pedro Villacampa mediante permuta inmobiliaria para realizar obras de viviendas de una cooperativa, dando lugar a la cancelación de las inversiones en curso en concepto de proyectos principalmente, por importe de 269.781,76 euros.

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

Por otra parte, hay una pérdida por deterioro irreversible de inversiones inmobiliarias financiadas mediante subvención pública o adquiridas mediante cesión gratuita, según test de deterioro realizado por expertos independientes, de 95.030,55 euros en 2025 y de 1.986.919,12 euros en 2024, originadas en base al punto 1 de la Norma de valoración 18ª de registro y valoración del PGC que estipula lo siguiente:

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

Estas pérdidas inmobiliarias irreversibles tienen su contrapartida contable con un ingreso por subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio, de modo que se compensan los importes y no dan lugar a pérdidas ni ganancias contables.

- Desglose de la partida 12.- Otros resultados:

12.- Otros resultados	Año 2025	Año 2024
Otros extraordinarios, regularización de saldos, recargos	-10.491,79	-98.858,46
Ingresos extraordinarios	11.286,34	23.137,74
TOTAL	794,55	-75.720,72

Los ingresos en 2025 corresponden a regularización de saldos a nuestro a favor con Endesa. Los gastos a indemnizaciones diversas pagadas por pleitos o siniestros.

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

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

12.2- Ingresos

- Importe de la cifra de negocios (desglose en apartado 19 Información segmentada).
- Saldos del contrato.

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2025 y anterior son los siguientes:

Importes relacionados con los Contratos derivados de acuerdos con clientes	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
SalDOS de apertura de las cuentas a cobrar	678.514,77	644.430,32
SalDOS de cierre de las cuentas a cobrar	507.705,38	678.514,77
Desglose de:		
- Activos de los contratos	507.705,38	678.514,77
- Pasivos de los contratos		

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

Concepto	Año 2025	Año 2024
Trasposos de existencias a inmovilizado	-6.906,04	0,00
Variación de existencias de productos terminados (coste de venta Ptos.Term)	-248.030,95	0,00
Variación Existencias Ptos. Terminados	-254.936,99	0,00

La variación corresponde al coste de venta de 1 local vendido en Torrero AC-34. El traspaso es por 1 solar de Casetas que se destinará a obra para alquiler y se traspasan de existencias a inmovilizado.

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

Concepto	Año 2025	Año 2024
Activación de costes indirectos	119.672,67	64.544,04

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

- Otros ingresos de explotación, desglose expresado en euros:

6.- Otros ingresos de explotación	Año 2025	Año 2024
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente (*)	221.312,73	1.045.029,52
Subvenciones a la explotación (nota 15.2)	6.282.489,21	5.411.922,09
TOTAL Otros Ingresos	6.503.801,94	6.456.951,61

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

- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero a resultados:

10.- Imputación de Subvenciones a resultados	Importe (euros)
Año 2025	2.032.980,30
Año 2024	3.741.915,73

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

13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

13.1 Detalle de provisiones reconocidas en Balance:

Año 2025

<i>Provisiones en Pasivo del balance</i>	saldo a 31-12-24	Altas	Aplicaciones	saldo a 31-12-25
<u>Pasivos financieros no corrientes</u>				
I. Provisiones a l/plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Otras Provisiones para responsabilidades	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Pasivos financieros no corrientes	0,00		0,00	0,00
<u>Pasivos financieros corrientes</u>				
II. Provisiones a c/p	11.000,00	0,00	11.000,00	0,00
1.- Provisiones por operaciones comerciales	0,00	0,00	0,00	0,00
2.- Provis.a c/p para retribuciones personal	11.000,00	0,00	11.000,00	0,00
Total Pasivos financieros corrientes	11.000,00	0,00	11.000,00	0,00
Total provisiones en Pasivos del Balance	11.000,00	0,00	11.000,00	0,00

Se aplican 11.000 euros de provisión a c/p para indemnización a personal, siendo saldo final 0 euros.

Año 2024

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

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

13.2 Otra información:

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene pendiente un litigio con un acreedor por un importe reclamado de 358.680 euros sin IVA. La Dirección del Área Jurídica, considera que existen argumentos de defensa sólidos y que el desenlace final del pleito no derivará en un pasivo significativo para la entidad, no siendo posible realizar una estimación fiable de la pérdida económica a la fecha de formulación de las cuentas. Por tanto, no se ha realizado dotación contable alguna en el presente ejercicio, clasificándose el asunto como un pasivo contingente.

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

14.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE.

La Sociedad no posee activos significativos incluidos en el inmovilizado material, destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Así mismo, la Sociedad no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por actuaciones medioambientales, en el año 2025 y 2024

La Sociedad Municipal, con el objetivo de mejorar sus actuaciones en materia de eficiencia energética, y destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, en el año 2025 ha realizado una inversión de 5,000€ (+IVA) en equipos que han quedado incluidos en el inmovilizado material. Dichos equipos son una cámara termográfica de última generación, con el software preciso para su uso instalado en el sistema, un máquina de producción de humos para detección de pérdidas de estanquidad, y un manómetro de alta sensibilidad para medición de la velocidad del aire.

Este instrumental permitirá al personal técnico de la empresa ser más precisos en el control, la reparación, el mantenimiento y la nueva ejecución, tanto de edificaciones de nueva planta como la correcta vigilancia de patologías del parque de vivienda edificado que gestiona Zaragoza Vivienda.

La inversión en estos equipos ha venido aparejada de una formación específica por parte de un especialista en la materia, dirigida a los técnicos de Zaragoza Vivienda que tendrán que utilizar estas herramientas.

Zaragoza Vivienda continúa con los objetivos y políticas de mejora de eficiencia energética y responsabilidad medioambiental, basada en sus cinco líneas de actuación: sede social, patrimonio edificado, proyectos de nuevas construcciones y rehabilitaciones, obras en construcción y educación y difusión ambiental.

Dicha iniciativa tiene varios ejes principales:

- Redacción de proyectos de rehabilitación de patrimonio edificado con criterios de alta eficiencia, teniendo en cuenta el coste y la amortización de las medidas implementadas, así como la normativa vigente respecto a la obligatoriedad de edificios de consumo energético casi nulo (NZEB),.
- Presentación de estos proyectos a la iniciativa NEXT GENERATION, en sus distintos programas específicos: P1; P3; P6; y Plan Nacional de Vivienda, iniciativa P8, impulsados por la UE y gestionados por la administración del Estado.
- Mejora en la optimización de recursos energéticos, en las viviendas del patrimonio de la Sociedad, que ayuden a mitigar el fenómeno de pobreza energética.
- Control de consumos en todos los edificios gestionados por Zaragoza Vivienda, cambiando contadores y obteniendo datos que tras la correcta interpretación de los mismos, proponen usos de la energía más racionales desde el punto de vista económico y medioambiental.

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

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

Para los proyectos de rehabilitación, estos se adecúan al CTE eligiendo las soluciones con materiales más sostenibles, que entren dentro de unos costes adecuados a la intervención. Esto ha permitido a Zaragoza Vivienda acceder a diversas subvenciones del programa PREE hasta 2024 y en adelante, a las sucesivas convocatorias que se convoquen.

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

En materia de rehabilitación del patrimonio propio, se han redactado los proyectos de 3 edificios que próximamente obtendrán la preceptiva licencia urbanística y saldrán a licitación pública con los máximos estándares de eficiencia posibles, aumentando el parque público de vivienda y regenerando el casco histórico de la ciudad.

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

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

15.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS.

15.1- Subvenciones de capital

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

Cuadros de movimientos de 2025:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo	
			cta. 479	PTE. APLICACIÓN
VARIOS	136.574.375,29	65.298.316,17	-202.874,70	71.073.184,43
Subv. dchos. de superficie Actur Solar	745.934,16	387.885,59	-1.129,87	356.918,70

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

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo	
			cta. 479	PTE. APLICACIÓN
TOTALES	9.690.841,25	5.798.909,68	-11.640,37	3.880.291,20

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

	IMPORTE	SUBVENC.APLICADA	efecto impositivo	
			cta. 479	PTE. APLICACIÓN
	2.440.063,38	1.073.426,04	-3.705,68	1.362.931,66

- Total de saldos subvenciones de capital en 2025

Concedido acumulado	Subvención Aplicada Acumulada	efecto impositivo cta. cble. (479)	Saldo pendiente aplicar
149.451.214,08	72.558.537,48	-219.350,61	76.673.325,99

- Del total de subvenciones de Capital, desglosadas en el cuadro anterior, las relativas a existencias son en 2025:

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

Cuadros de movimientos de 2024:

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DEL AYTO. DE ZARAGOZA

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

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

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

SUBVENC. DE CAPITAL RECIBIDAS DE OTRAS ENTIDADES

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

- Total de saldos subvenciones de capital en 2024

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

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

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

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 2025

	SDO. INICIAL	ALTAS	BAJAS	SDO.FINAL
Subvenciones oficiales de Capital	57.817.237,20	7.769.889,34	1.749.909,29	63.837.217,25
Cesión gratuita de solares	12.819.132,93	295.165,54	278.189,73	12.836.108,74
TOTAL	70.636.370,13	8.065.054,88	2.028.099,02	76.673.325,99

MOVIMIENTOS de Subvenciones de Capital: año 2024

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

* Las altas y bajas aparecen netas de efecto impositivo.

15.2- Subvenciones a la explotación

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

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

- La cuantía de subvenciones a la explotación recibidas en el ejercicio 2025 y 2024 han sido las siguientes:

6.b) Subvenciones de explotación	Año 2025	Año 2024
Subv. Europa proyecto oficina Next Generation	-56.000,00	56.000,00
Subv. Ayuntamiento para gastos y encargos	6.338.489,21	5.355.922,09
Total Subvenciones de explotación	6.282.489,21	5.411.922,09

En Ingreso Financieros:

13. Ingresos Financieros	Año 2025	Año 2024
Intereses bancarios y de créditos a favor	700.657,57	739.780,73
Subvención MOPTA intereses préstamos bancarios o subsidiación de intereses	114.236,64	114.315,33
Total Ingresos Financieros	814.894,21	854.096,06

16.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

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

Sin embargo, cabe destacar el siguiente acontecimiento que se ha llevado a cabo en el primer trimestre del ejercicio 2026:

- Se ha aprobado en el Consejo de Administración del 5 de febrero de 2026 la licitación para la construcción de 32 alojamientos compartidos con servicios comunes destinados a alquiler en la Plaza de la Memoria Histórica, parcela E2 del PE AC-34 del Barrio de Torrero de Zaragoza.
- El Excmo. Ayuntamiento Pleno ha aprobado el presupuesto general municipal de 2026 con fecha 26 de febrero de 2026, que comprende entre otros el presupuesto de ingresos y gastos de la Sociedad Municipal, el cual asciende a 51.323.733 €. Su publicación en el BOPZ ha tenido lugar el 7 de marzo de 2026.

17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

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

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

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

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

Ejercicio 2025:

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en sesión plenaria de 20 de febrero de 2025 aprobó el Presupuesto de Zaragoza Vivienda para el ejercicio 2025 por un importe de 47.033.631€. Posteriormente se aprobaron 2 modificaciones de crédito por 269.375 €.

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

- Subvenciones Corrientes:	7.717.762 euros
- Subvenciones de Capital:	5.625.000 euros
- <u>Ayudas fomento rehabilitación privada:</u>	<u>6.000.000 euros</u>
TOTAL SUBVENCIONES:	19.342.762 euros

- **Servicios facturados al Ayuntamiento de Zaragoza (Ingresos de MERCADO): 322.181,75 euros**

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Zaragoza el 83 % de la aportación total 2025 por subvenciones y aportaciones, quedando pendiente de recibir 3.324.688 euros. El importe pendiente de recibir por servicios facturados 0,00 €, figura en el apartado B.III "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en clientes por prestaciones de servicios, del balance de situación.

Dentro de la partida de "Proveedores" del epígrafe "acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del Balance se incluyen 6.681,25 euros de saldo a 31.12.2025 con el Ayuntamiento de Zaragoza por facturas de agua cuyo vencimiento es en enero de 2026 y el IAE 4º trimestre 2025 por 41.983,16 euros a pagar en febrero 2026.

Ejercicio 2024:

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

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

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

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

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

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

(Según la D.G.T. en su contestación CVO71-11 a consulta formulada en 2011 por esta Sociedad, no resultan de aplicación las obligaciones de documentación previstas en el art.16.2 del TRLIS y el RIS arts. 18 y ss., en lo que respecta a las transferencias realizadas por el accionista único a la Sociedad, ya que son aportaciones a los fondos propios de la Sociedad y se valoran conforme al art. 15.2 del TRLIS).

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

Regulación aplicable:

Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea.
Manual de Eurostat sobre el déficit y deuda públicos (edición 2019).

Criterios utilizados:

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

CÓMPUTO REGLA DEL 50% PARA LA SECTORIZACIÓN DE ZARAGOZA VIVIENDA

	Año 2025	Año 2024
Importe neto de cifra de negocios	9.800.223,17	8.524.095,24
Ayudas al alquiler financiadas por el Ayto. Zaragoza	-1.464.854,83	-1.314.192,54
Pérdidas deterioro créditos comerciales	-289.752,28	-223.232,51
Variación existencias prod. Terminados y en curso (sin traspasos)	-254.936,99	96.968,65
Otros ingresos de explotación de privados	37.760,65	59.475,37
TOTAL INGRESOS AJUSTADOS	7.828.439,72	7.143.114,21
Aprovisionamientos, salvo d) deterioros existencias (sin traspasos)	-180.985,07	0,00
Gastos de personal	-5.461.935,77	-5.123.228,75
Otros gastos de explotación, salvo c) deterioro ctos. Comerciales	-4.641.040,76	-3.666.317,97
Amortización del inmovilizado	-3.297.924,78	-3.492.011,37
Gastos financieros netos (14 – 13.b))	0,00	0,00
Trabajos realizados para el activo 4.-	119.672,67	64.544,04
TOTAL COSTES DE PRODUCCIÓN	-13.462.213,71	-12.217.014,05

RATIO MERCADO / NO DE MERCADO= 58,15% 58,47%

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

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

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

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

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

La composición por sexos de los miembros del Consejo al cierre de 2025 es 5 mujeres y 4 hombres y en 2024 es 4 mujeres y 5 hombres.

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

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

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

18.- OTRA INFORMACIÓN.**18.1- Número medio de personal asalariado en el año 2025 y 2024 y al cierre.****Número medio de empleadas/os durante el año 2025**

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a			0	1		1
Jefaturas de Área		1,00	1,00	3,43		3,43
Técnicos/as y jefaturas intermedias	8,00	2,45	10,45	19,41	3,73	23,14
Personal administración	7,44	2,22	9,66	29,50	7,55	37,05
Oficios y otros	1,90	0,94	2,84			0,00
	17,34	6,61	23,95	53,34	11,28	64,62
minusválidas >=33%	0	0	0	3,72	0	3,72

- Plantilla media de trabajadores contratados en 2025: 88,57 personas (64,62mujeres / 23,95 hombres). Minusválidas >=33%: 3,72 mujeres.

Número de empleados/as a 31-12-2025

	hombres fijos	hombres eventuales	total hombres	mujeres fijas	mujeres eventuales	total mujeres
Director/a Gerente/a	0	0	0	1	0	1
Jefaturas de Área	0	1	1	1	0	1
Técnicos/as y jefaturas intermedias	7	2	9	19	2	21
Personal administración	7	1	8	33	10	43
Oficios y otros	4	1	5	0	0	0
	18	5	23	54	12	66
minusválidos >=33%	0	0	0	4	0	4

Número medio de empleadas/os durante el año 2024

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

Número de empleados/as a 31-12-2024

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

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

18.2- Honorarios de auditores

En cumplimiento a lo establecido en la Disposición Adicional 14ª de la Ley 44/2002, de 29 de noviembre de Medidas para la Reforma del Sistema Financiero se informa que el total de los honorarios devengados por los trabajos de la auditoría de las cuentas del ejercicio 2025 y 2024 son 12.895 euros cada ejercicio.

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

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

	Año 2025	Año 2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16,01	18,27
Ratio de operaciones pagadas	16,49	18,49
Ratio de operaciones pendientes de pago	6,08	6,08
Total pagos realizados	importe	importe
	6.768.781,28	4.173.875,58
	330.022,67	74.573,21
Total pagos pendientes al cierre		

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

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

	N.º facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal	% sobre el volumen monetario de facturas pagadas	% sobre el total de facturas pagadas
Año 2025	7.022	100 %	100 %
Año 2024	7.002	100 %	100 %

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 y 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las

operaciones comerciales, es de 30 días contados desde la conformidad de la factura, para todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley.

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

En relación al artículo 32.2 b) LCSP, el 96,79 % de las actividades de la empresa Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U. se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Zaragoza ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales. El ejercicio anterior fue el 96,54 %.

19.- INFORMACIÓN SEGMENTADA.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la sociedad se distribuye en el año 2025 y 2024 de la forma siguiente:

	Año 2025	Año 2024	% variación
Ingresos por ventas inmuebles	1.162.888,92	129.681,87	796,72 %
Ingresos por arrendamientos inmuebles	6.673.859,21	6.559.246,84	1,75 %
Reducción de alquileres viviendas	-1.464.854,83	-1.314.576,57	11,43 %
Ingresos por servicios diversos	1.963.475,04	1.835.166,53	6,99 %
Total cifra neta de negocios	8.335.368,34	7.209.518,67	15,62 %

En 2025 se han vendido 17 viviendas con garaje y trasteros vinculados en arrendamiento con opción de compra en Torrero AC-34 y 1 local en los bajos de la misma promoción inmobiliaria.

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

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

20.- DERECHOS DE EMISION DE GASES EFECTO INVERNADERO.

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



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

Informe de Gestión del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Índice



Informe de Gestión del ejercicio 2025 págs. 78 a 97

- 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 2025 se ha basado en el desarrollo de los siguientes programas de actuación:

A) ACTIVIDAD ARRENDADORA.

Dentro de esta actividad se incluye el alquiler de vivienda social configurada por un parque de 1.918 viviendas; el alquiler de 37 viviendas con opción a compra; el alquiler de locales, plazas de aparcamiento y trasteros; el arrendamiento de 278 viviendas cedidas por particulares dentro del programa de captación de vivienda vacía; 377 del programa de "Alquila Zaragoza" y el arrendamiento de 1 vivienda cedida por entidades financieras con destino al alquiler social. Total 2.611 viviendas en alquiler, 125 locales, 983 trasteros y 1.118 garajes gestionados.

La actividad arrendadora ha producido unos ingresos de 6.673.859 €, cifra que supera en más de un 1,75% a la del año anterior que ascendió a 6.559.247 €, principalmente debido al incremento del IPC y el ligero aumento del parque de vivienda gestionado.

Parque Inmobiliario de Zaragoza Vivienda			
Nº de inmuebles Gestionados en alquiler	Propios	De terceros	TOTAL
Viviendas en alquiler	1.955	656	2.611
Garajes	889	229	1.118
Trasteros	762	221	983
Locales	114	11	125
TOTAL	3.720	1.117	4.837

B) VENTA DE INMUEBLES.

En el ejercicio 2025 se han realizado la venta de 17 viviendas, con garaje y trastero vinculados, que estaban destinadas a alquiler con opción de compra en el barrio de Torrero parcela AC-34, con un beneficio neto contable de 746.418,92 € y 1 local en la misma promoción de Torrero con un ingreso de 416.470 €.

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

C) PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

Actividades realizadas durante el ejercicio:

- Gestión administrativa de los inmuebles propiedad de Cerro Murillo, S.A. cuya gestión está contratada a Zaragoza Vivienda. Esta actividad ha generado unos ingresos en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de 24.045 €.
- Gestión del programa “Alegra tu Vivienda” por el que se cobra a los cedentes de vivienda la repercusión de gastos de mantenimiento de sus viviendas 22.122 €.
- Gestión del programa “ALZA” por el que se cobra a los cedentes de vivienda la repercusión de gastos de mantenimiento de sus viviendas 10.899 €.
- Comisión gestión a propietarios programa ALZA por 93.954 €.
- 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 1.439 €.
- Gastos repercutidos a arrendatarios de viviendas, garajes y locales por la gestión de los gastos y suministros de las comunidades. Esta actividad ha generado unos ingresos de 1.564.187 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Gastos repercutidos a acreedores por gastos y suministros a su cargo. Esta actividad ha generado unos ingresos de 20.430 € en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- Ingresos ordinarios por cesión de derechos de superficie por 131.415 €.

D) ENCARGOS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.

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

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

- El cómputo de todas las actividades detalladas anteriormente, ha generado unos beneficios antes de impuestos en cuenta de Pérdidas y Ganancias de 2.933.660 € antes de impuestos, como consecuencia de un beneficio de 2.330.119 € en resultados de explotación más unos resultados financieros positivos de 603.541 euros.

Referencias del Balance de Situación a 31 de diciembre de 2025 en cuanto a ratios de liquidez, capitalización endeudamiento y garantía muestran los siguientes datos:

1. **Liquidez** que muestra la capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto y medio plazo. Con este ratio se observa que el circulante es 1,77 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 1,68, 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 81,5% respecto al pasivo total, es decir, solamente el 19,5% del activo está financiado por terceros y, de esta financiación, solamente el 15% 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 22,6 %, lo que indica que la empresa dispone de un amplio margen de endeudamiento.
4. **Garantía**, confianza patrimonial que la empresa ofrece a sus acreedores, se mide con la relación entre activo real y total del pasivo exigible, ofrece una ratio de 5,39, dato que podemos calificar de positivo. Lo admisible sería una ratio no menor de 1,5.

Principales ratios financieros:

	2025	2024
Liquidez	1,77	1,61
Liquidez a c/p Acid Test	1,68	1,44
Capitalización	81,55 %	83,11 %
Endeudamiento s/Neto Patrimonial	22,62 %	20,33 %
Endeudamiento a c/p	14,76 %	12,99 %
Endeudamiento s/Pasivo	18,45 %	16,89 %
Garantía	5,39	5,88

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

	Año 2025	Año 2024	variación %
Importe neto cifra de negocios	8.335.368,34	7.209.518,67	15,62 %
Resultado Ordinario explotación	2.330.119,36	1.060.608,30	119,70 %
Resultado Financiero neto	603.541,48	518.080,14	16,50 %
Resultado final del ejercicio	2.934.222,55	1.580.429,45	85,66 %
Fondos Propios	63.752.016,65	60.817.794,10	4,82 %
Patrimonio Neto	140.425.342,64	131.454.164,23	6,82 %
Activo neto total	172.191.902,84	158.172.954,57	8,86 %
Endeudamiento con bancos	5.226.274,32	6.244.537,28	-16,31 %

En septiembre de 2025 la Sociedad ha sido clasificada y sectorizada por la Intervención General de la Administración de Estado (IGAE) como entidad no dependiente de las Administraciones Públicas, esto se ha producido porque Zaragoza Vivienda cumple en 2022, 2023 y 2024 los requisitos de sectorización como empresa de mercado al superar sus ingresos propios por ventas y prestación de servicios el 50% de los gastos de explotación o costes de producción, llegando en el ejercicio 2024 y 2025 a una cobertura superior al 58%.

Este hito implica que tanto la contabilidad como la deuda de la Sociedad Municipal dejan de consolidar con las cuentas del Ayuntamiento de Zaragoza, facilitando así la posibilidad de solicitar financiación a entidades bancarias para la realización de nuevos proyectos de promoción de viviendas y de rehabilitación.

En cuanto a Estabilidad Presupuestaria, Zaragoza Vivienda cumple los requisitos de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera como consecuencia de cumplir con lo establecido en su artículo 3 punto 3º en el que se indica que las sociedades mercantiles cumplirán con la estabilidad presupuestaria si se encuentran en posición de equilibrio financiero, es decir, si su fondo de maniobra es superior a cero. En nuestro caso dicho Fondo asciende a 19,619 millones de euros en 2025 y a 12,432 millones en 2024.

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2025 de 16,49 días y en 2024 ha sido de 18,49 días, esto es inferior al máximo de 30 días establecido en la normativa de morosidad.

2.- ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE.

Desde el 31 de diciembre de 2025, fecha de cierre del ejercicio, no se han producido acontecimientos reseñables que puedan afectar al desarrollo de actividades de la Sociedad ni a su estructura financiera ni patrimonial.

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

Sin embargo, cabe destacar el siguiente acontecimiento que se ha llevado a cabo en el primer trimestre del ejercicio 2026:

- Se ha aprobado en el Consejo de Administración del 5 de febrero de 2026 la licitación para la construcción de 32 alojamientos compartidos con servicios comunes destinados a alquiler en la Plaza de la Memoria Histórica, parcela E2 del PE AC-34 del Barrio de Torrero de Zaragoza.
- El Excmo. Ayuntamiento Pleno ha aprobado el presupuesto general municipal de 2026 con fecha 26 de febrero de 2026, que comprende entre otros el presupuesto de ingresos y gastos de la Sociedad Municipal, el cual asciende a 51.323.733 €. Su publicación en el BOPZ ha tenido lugar el 7 de marzo de 2026.

3.- EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. fue clasificada el pasado 23 de septiembre de 2025 como empresa de mercado (S.11001) de acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas (SEC2010) y manual de Eurostat. La Intervención General del Estado (IGAE) revisó las cuentas anuales de los últimos 3 ejercicios y determinó que la Sociedad Municipal cumplía los requisitos exigidos: la actividad principal de la Sociedad está dirigida mayoritariamente a entidades privadas o particulares y la ratio de mercado/no de mercado (regla del 50%) ha sido superior al 50%. Así, tanto la contabilidad como la deuda de la Sociedad Municipal dejan de consolidar con las cuentas del Ayuntamiento de Zaragoza facilitando así la posibilidad de solicitar financiación a entidades bancarias para la realización de nuevos proyectos de promoción de viviendas y de rehabilitación. Es de previsión que esta situación se mantenga durante este ejercicio y los siguientes.

Por otra parte, Zaragoza Vivienda tiene en proyecto, iniciando en este ejercicio, la construcción de 96 nuevos alojamientos con servicios comunes aprovechando la subvención solicitada del Programa 8 del Plan Estatal de Vivienda para el fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

En cuanto al fomento de la rehabilitación privada, Zaragoza Vivienda en el ejercicio 2026 se van a gestionar 8 millones de euros del presupuesto municipal con unas líneas de actuación muy similares a las del ejercicio 2024 y 2025. Además, durante 2026 terminará la ejecución de los proyectos de rehabilitación energética y de construcción de viviendas de alquiler social financiados por los fondos Next Generation, tanto del programa 1 "Programa de ayuda a las actuaciones a nivel de barrio" con una aportación de los fondos europeos de 6,361 millones de euros en la fase I y 7,345 millones de euros en la fase II, como del programa 6 "Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes" dotado con una aportación de los fondos europeos de 14,933 millones de euros en la fase I y 1,584 millones de euros en la fase II.

Por último, cabe destacar que a lo largo de 2026 se prevé aprobar la licitación para llevar a cabo una transformación digital en Zaragoza Vivienda. Este proyecto permitirá actualizar el sistema informático mediante la implantación de una solución mejorada de entrega de escritorios virtualizados, con importantes mejoras de rendimiento, memoria y capacidad gráfica que permitirán ejecutar tanto las aplicaciones actuales como las futuras. Asimismo,

se implantará un servicio en la nube para copias de seguridad y recuperación ante desastres, junto con la actualización de los sistemas de seguridad, incorporando un modelo de gestión continua de vulnerabilidades y de exposición al riesgo.

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

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

Zaragoza Vivienda es socio fundador de esta organización desde 1988. Participa de manera activa en el desarrollo y la coordinación de sus actividades, lo que permite mantener vivas sus capacidades de análisis crítico e intercambio de conocimientos y experiencias. A lo largo de estos años, ha liderado y coordinado diversos grupos de trabajo, entre los que destacan:

- Grupo de trabajo “Rehabilitación y Renovación Urbana”
- Grupo de trabajo “Trabajo Social”
- Asesoramiento técnico a otras organizaciones de AVS en **gestión financiera**
- Asesoramiento técnico de carácter **jurídico** y participación en **programas de formación** para las entidades integrantes de AVS

Zaragoza Vivienda, además de participar en las actividades impulsadas por la **Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)**, colabora en la organización de eventos y en la propuesta de ponencias, compartiendo su know-how y aprendiendo de la experiencia de otros gestores públicos.

CÁTEDRA ZARAGOZA VIVIENDA de 2025

El 10 de junio de 2010, la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y la Universidad de Zaragoza firmaron un Convenio de Colaboración con el propósito de fomentar la generación de nuevo conocimiento, difundir aspectos de interés común, promover investigación avanzada y desarrollar programas de formación práctica que faciliten la integración entre el ámbito académico y el empresarial.

En el marco de este convenio, la Cátedra Zaragoza Vivienda realiza anualmente diversas actividades vinculadas con vivienda y alojamiento, en colaboración con Zaragoza Vivienda.

Los objetivos principales de la Cátedra son:

- Impulsar la cooperación entre la Universidad de Zaragoza y la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.
- Favorecer la creación y difusión de conocimiento sobre temas de interés común.
- Promover investigación avanzada que integre el mundo académico y empresarial.
- Desarrollar políticas de formación práctica dirigidas a estudiantes universitarios y profesionales del sector.

Sus ámbitos de actuación incluyen:

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

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

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

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

- Proyecto InCUBE Convocatoria HORIZON:

Industrialización de soluciones de rehabilitación integral desde el punto de vista energético. El objetivo es conseguir industrializar las soluciones técnicas necesarias para poder impulsar proyectos de rehabilitación energética integral en edificios residenciales.

Desde Zaragoza Vivienda se ha actuado en 40 viviendas de 4 comunidades ubicadas en la calle Valle de Oza 1-3-5-7 (Balsas de Ebro Viejo-Arrabal).

Previamente al inicio de las obras se implementó un proceso participativo en el barrio y de acompañamiento técnico y social a las 4 comunidades seleccionadas.

- Inicio las obras: enero de 2025
- Finalización de las obras: previsión para febrero de 2026.

Durante el año 2025 se han llevado a cabo los siguientes hitos tanto en las obras de rehabilitación como en las obras de urbanización en los 4 portales: demolición de escaleras y colocación industrializada de nueva escalera, torre y ascensor. Colocación de nueva

envolvente de los edificios con paneles modulares y ventanas. Implantación de paneles fotovoltaicos en cubiertas, monitorización y preparación de instalaciones para autoconsumo colectivo, adecuación a la normativa vigente de las instalaciones comunes y urbanización de la zona limítrofe con las viviendas.

Resultados estimados:

- Ahorro en demanda energética de +/- 350kWh/m² entre los 4 portales.
- Producción energías renovables: 173kWh/m² año.

El presupuesto de Zaragoza Vivienda es de 283.875€ obteniéndose una subvención: 198.713€

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Duración 5 años (60 meses)▪ Inicio: julio de 2022.▪ Finalización: julio de 2027 |
|---|

Estado Actual: En diciembre de 2025, se cumplió el Mes 42 y hasta entonces Zaragoza Vivienda ha ejecutado el 62% de su presupuesto.

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

- Proyecto CHRONICLE Convocatoria HORIZON

El objetivo de la propuesta es el de mejorar la precisión de los análisis del desempeño energético de los edificios, y acercar al usuario el funcionamiento de los certificados energéticos.

El edificio propuesto por Zaragoza Vivienda es el edificio ubicado en la calle Ecce Homo nº 8 con 26 viviendas de alquiler social. A lo largo del último año se continuó con el proceso de participación con los vecinos y de monitorización pudiéndose obtener información del confort en sus hogares y consumos del sistema de ACS y calefacción. El objetivo es el de mejorar las instalaciones actuales de calefacción y climatización con un mayor apoyo de una aerotermia en detrimento de la actual caldera de gas (descarbonizando la instalación)

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

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

- Duración 3 años y medio (42 meses)
- Inicio: julio de 2022.
- Finalización: diciembre de 2025

Estado Actual: En diciembre de 2025 ha terminado el proyecto.

CHRONICLE

Las herramientas digitales se van a testear en 5 países:

¿Quiénes somos?
El proyecto **CHRONICLE** es una colaboración entre 18 socios en 9 países. Somos un grupo de empresas, ONG, universidades y asociaciones europeas que trabajan en áreas relacionadas con el desarrollo tecnológico, la innovación y la vivienda.

¿Cuáles nuestro objetivo?
Juntos, nos vamos a esforzar para mejorar nuestras viviendas y hacerlas más sostenibles a lo largo de su ciclo de vida. Queremos mejorar la experiencia de vida de nuestros propietarios y reducir el impacto ambiental de nuestras viviendas.

¿Que planeamos hacer?
El objetivo del proyecto es desarrollar una serie de soluciones interoperables para flexibilizar el consumo energético y facilitar la participación en mercados de energía.

Dinamarca
Viviendas sociales Herning

Grecia
Edificio en Atenas

Irlanda
Edificio en Dublín

Suiza
Edificio en Ginebra

España
Edificio en Madrid

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

Acciones que se van a realizar:

A nivel de vivienda:

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

A nivel de edificio:

- Crear un registro digital con la información de los edificios de todo el país
- Proporcionar información y herramientas para mejorar el rendimiento energético de los edificios
- Desarrollar un sistema de gestión de edificios para optimizar el mantenimiento y la eficiencia energética
- Ayudar a los propietarios a reducir y minimizar la huella de carbono en sus edificios mediante la innovación
- Adaptar y plantear la innovación digital en los edificios de todo el país

- Proyecto REEFLEX Convocatoria HORIZON:

El objetivo del proyecto es desarrollar una serie de soluciones interoperables para flexibilizar el consumo energético y facilitar la participación en mercados de energía.

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

En el consorcio local participa Zaragoza Vivienda, que facilita los edificios donde desarrollar el proyecto (ubicados en el ACTUR entre las calles Alejandro Casona y Margarita Xirgú) y CIRCE como coordinador. El socio europeo ARCELIK ha provisto de electrodomésticos inteligentes (lavadora y nevera).

Durante el año 2025 se han desarrollado las siguientes tareas:

1. Agrupación y puesta en marcha de los paneles fotovoltaicos existentes para convertirlos en dos instalaciones de 7,2 kWp cada una.
2. Monitorización del consumo en viviendas de dos escaleras (C/Pedro Saputo nº 17 y C/Alejandro Casona nº 37) donde se han instalado los electrodomésticos inteligentes.

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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Duración 4 años (48 meses)• Inicio: enero de 2023.• Finalización: diciembre de 2026 |
|---|

Estado Actual:

En diciembre 2025 se cumple el mes 36 y hasta entonces Zaragoza Vivienda ha ejecutado el 44 % de su presupuesto.

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

- Proyecto SUPERSHINE Convocatoria HORIZON

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

Para ello se busca impulsar un trabajo conjunto a nivel de distrito en varias ciudades con el fin de implementar y acelerar el conocimiento, la experiencia y desarrollar las mejores prácticas necesarias para impulsar la transición a una vida sin emisiones de carbono y desarrollar la resiliencia en las ciudades de Europa.

Zaragoza es ciudad seguidora junto con Setúbal (Portugal) y Estambul (Turquía) cuya participación será la de conocer los modelos establecidos por las ciudades piloto y adaptarlos a su contexto social, económico, cultural. En este primer año se han elaborado encuestas de ciudades Faro y seguidoras.

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

Desde Zaragoza Vivienda se está trabajando en una toma de información del estado de las viviendas interdepartamental con el fin de priorizar actuaciones y buenas prácticas, aprendiendo de otras experiencias.

Estado Actual: En Diciembre se cumplió el M38 y hasta entonces hemos ejecutado el 36% del proyecto.

Presupuesto de ZV: 80.125 € obteniéndose una subvención del 70% de 56.088 €.

- Duración 3 años (41 meses)
- Inicio: noviembre de 2022.
- Finalización: abril de 2026

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

- Proyecto NEUTRALPATH Convocatoria HORIZON

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

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

El consorcio está formado por 30 participantes, además de:

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

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

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

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

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

- Duración 5 años (60 meses)
- Inicio: enero de 2023.
- Finalización: diciembre de 2027

Estado Actual: Para agilizar las actuaciones y facilitar la ejecución del proyecto, se acuerda en octubre de 2024 la división de la ejecución del proyecto de Zaragoza en dos fases:

- Fase I, correspondiente a la rehabilitación de la envolvente y actuaciones adicionales en el edificio (a realizar por Zaragoza Vivienda).
- Fase II, correspondiente a las actuaciones para la creación del *District Heating* (a realizar por el Ayuntamiento de Zaragoza).

Durante el 2025 por parte de Zaragoza Vivienda se ha puesto en marcha las actuaciones relacionadas con la Fase I:

Licitación y adjudicación de contrato a equipo para la redacción del Proyecto y Dirección de Obra (Estudio Arquitectura B+HAUS) solicitud de la licencia de obra y licitación y de contrato de obras rehabilitación energética, mejora de la accesibilidad y utilización y reparación de deficiencias en dos edificios del barrio del Actur de Zaragoza. La empresa adjudicataria ha sido empresa EIFFAGE ENERGÍA, S.L.U.

Además, con el equipo social y técnico de ZV, se ha mantenido la comunicación con los vecinos explicándoles el proyecto de rehabilitación que se quiere llevar a cabo y haciéndoles partícipes de los eventos del proyecto, como el celebrado el día 4 de junio de 2025 (Info day) en el que socios del Neutralpath han colocado stands con sus productos y se ha invitado a vecinos y entidades del barrio a jugar y participar en el evento.

En diciembre 2025 se cumplió el mes 36 y hasta entonces Zaragoza Vivienda ha ejecutado el 20,60 % de su presupuesto. Habiendo recibido ya el 43,50% del total de la subvención.



- PROGRAMA 1 Programa de Barrios FONDOS NEXT GENERATION

Este Programa pertenece al Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio regulado en Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre

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

El Entorno Residencial de Rehabilitación Programada de Zaragoza, aprobado el 5 de mayo del 2022 por el Gobierno de Zaragoza es de carácter discontinuo y está localizado en distintos barrios en los que se considera viable promocionar actuaciones de **regeneración y renovación urbana a mayor escala y responder a los objetivos marcados por el Programa de Barrios descritos en el RD 853 (5 oct 2021).**



La priorización de las actuaciones de esta primera fase era especialmente importante, dado que del éxito de las actuaciones de la FASE 1 determinaba la obtención de dotación presupuestaria de las siguientes anualidades. Como consecuencia de la viabilidad de la puesta en marcha de la FASE 1 del programa, Zaragoza ha optado a una segunda FASE con una dotación incluso mayor de 7,35M€

“CUI Vizconde Escoriaza y CUI Andrea Casamayor”. Fase 1:

En este ámbito se actúa en el 100% de Vizconde Escoriaza, rehabilitándose 124 viviendas y 15 locales (495 m2 de superficie construida sobre rasante). Además 10 viviendas/unidades familiares reciben una ayuda extraordinaria por vulnerabilidad.

En relación con la reurbanización del espacio, ZV como agente rehabilitador, licita la contratación de los técnicos para la redacción de los proyecto y la contratación de la empresas que llevarán a cabo la obra civil necesaria para la mejora del espacio o plaza interior (zona privada de uso público).

Rehabilitación edificatoria	Ayuda base	2.748.640,00 €
	Retirada de amianto	0,00 €
	Incremento por vulnerabilidad	53.500,00€
Regeneración urbana		398.040,00 €
Oficina de Rehabilitación		99.200,00 €
TOTAL		3.299.380,00 €

“CUI Aloy Sala”. (Fase 1 y Fase 2):

En este ámbito en la Fase 1 se rehabilita el edificio de Plaza Tauste 1-3 con 56 viviendas y 25 locales (989,50 m2 de superficie construida sobre rasante). Además, 6 viviendas reciben ayuda extraordinaria por vulnerabilidad. En relación con el espacio urbano, al estar en buen estado la plaza, no se acometen obras de reurbanización.

Rehabilitación edificatoria	Ayuda base	1.350.387,20 €
	Retirada de amianto	0,00 €
	Incremento por vulnerabilidad	30.121,42 €
Regeneración urbana		0,00 €
Oficina de Rehabilitación		44.800,00 €
TOTAL		1.425.308,62 €

En la Fase 2 se rehabilitan 12 portales (144 viviendas). Además 11 viviendas/idades familiares reciben ayuda extraordinaria a la vulnerabilidad y al encontrarse amianto se determina una ayuda por portal.

En relación con el espacio urbano, Zaragoza Vivienda, como agente rehabilitador y con la autorización de las CCPP, ha coordinado el Estudio de Detalle de la zona, necesario para poder acometer las obras de los futuros ascensores que ocupan vía pública y en este momento se cuenta ya con el proyecto de reurbanización y acaban de iniciarse los trabajos de construcción para hacer las obras civiles necesarias. El resultado final va a ser una reurbanización total de dos calles completas, una peatonal y otra con tránsito restringido además de la renovación de todas las infraestructuras privadas y públicas.

Rehabilitación edificatoria	Ayuda base	3.081.600,00 €
	Retirada de amianto	144.000,00€
	Incremento por vulnerabilidad	58.850,00 €
Regeneración urbana		664.798,08 €
Oficina de Rehabilitación		115.200,00 €
TOTAL		4.064.448,08 €

- “CUI Balsas de Ebro Viejo”. (Fase 1 y 2):

En este ámbito en la fase 1 se rehabilitan 6 portales (60 viviendas). Además 12 viviendas unidades familiares reciben una ayuda extraordinaria por vulnerabilidad y al encontrarse amianto, se determina una ayuda por portal

En relación con el espacio urbano, Zaragoza Vivienda como agente rehabilitador está impulsando y coordinando las actuaciones necesarias en el espacio colindante a los edificios renovándose la plaza de encuentro.

Rehabilitación edificatoria	Ayuda base	1.284.000,00 €
	Retirada de amianto	72.000,00 €
	Incremento por vulnerabilidad	64.200,00 €
Regeneración urbana		192.600,00 €
Oficina de Rehabilitación		24.000,00 €
TOTAL		1.636.800,00 €

Rehabilitación edificatoria	Ayuda base	2.435.598,14 €
	Retirada de amianto	120.000,00 €
	Incremento por vulnerabilidad	90.950,00 €
Regeneración urbana		365.339,72 €
Oficina de Rehabilitación		104.000,00 €
TOTAL		3.115.887,87 €

Programas gestionados en 2025 por el Área de Proyectos y Obras

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

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

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

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

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

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

En una segunda fase, se están construyendo 39 viviendas de alquiler asequible que incrementarán el parque público de vivienda de la Sociedad Municipal Zaragoza

Vivienda, S.L.U. Esto proyectos tienen concedida una ayuda de 1.585.755,00 euros, con una inversión estimada de 7.301.808,40 euros.

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

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

PROGRAMA 6 NEXT GENERATION – DERECHOS DE SUPERFICIE

Supervisa Zaragoza Vivienda, pero no construye.

Nº VIV.	PROYECTO	PRESUPUESTO contrata sin IVA (Excepto Cazcarra - PEM)	AYUDA SOLICITADA	INICIO OBRAS
112	Vicente Cazcarra (D1 del área G-10-5)	12.865.801,66	3.576.000,00	04/06/2024
39	Miguel Servet nº 216	4.749.708,97	1.529.637,00	31/07/2024
19	Miguel Servet nº 202	2.240.376,10	802.046,00	31/07/2024
23	Cmno. Torrecillas, 18	2.091.000,00	841.653,00	28/10/2024
18	Mercurio nº24-26	2.426.190,17	819.000,00	05/09/2024
35	Andrómeda nº 8 / Aries 2	4.052.995,24	1.631.000,00	07/08/2024
43	Piscis nº 2	5.712.190,71	2.105.600,00	07/08/2024
16	Júpiter nº 1/ Centauro 8-10	2.025.570,92	808.500,00	07/08/2024
15	Osa Menor nº 36/ Urano 4	1.680.890,09	602.154,00	05/08/2024
41	Argos nº 8	5.083.191,23	1.936.200,00	05/08/2024
23	Venus nº2-4	3.155.198,08	926.100,00	05/09/2024

AMPLIACIÓN PROGRAMA 6 NEXT GENERATION

Construye Zaragoza Vivienda

Nº VIV.	PROYECTO	AYUDA SOLICITADA	Inicio obras	Fecha prevista fin obras	Presupuesto contrata (sin IVA)
12	Pignatelli nº 88	438.808,00	28/10/2024	junio 2024	1.606.039,55
14	San Blas nº 96	661.098,00	14/11/2024	junio 2024	3.218.173,48
7	Horno nº 19	298.157,00	28/10/2024	junio 2024	1.944.746,83
6	Horno nº 14	186.102,00	28/10/2024	noviembre 2024	

PROGRAMA 8 NEXT GENERATION

PROYECTO	nº VIV	m ² CONSTR	PEM	Subvención Ministerio	Subvención CCAA	Inicio obras	Fin obras
Pignatelli 88	12	1.312	1.350.000	81.791,64	327.166,56	28/10/2024	jun-26
San Blas 96	13	2.046	2.704.347	395.242,76	99.525,64	14/11/2024	nov-26
Pignatelli 43	10	1.094	1.000.000	305.894,40	-	octubre-26	
Torrero asistencial	32	3.483	3.800.000	1.031.965,20	-	noviembre-26	
PIG-ZAM-CER	24	2.628	3.000.000	1.962.139,20	-	diciembre-26	
Forqué-Escopetería 1	20	4.365	6.000.000		-	marzo-27	
Pignatelli 67	6	477	450.000		-	octubre-26	
A. Aragón 6	4	441	450.000		-	octubre-26	

5.- OPERACIONES CON PARTICIPACIONES PROPIAS.

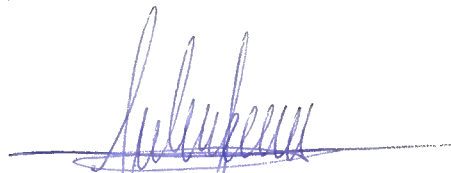
La Sociedad no ha tenido movimientos, ni posee participaciones propias.

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

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

Respecto a los intereses de préstamos el riesgo financiero asociado es muy bajo, dado que la deuda con entidades de crédito bien tiene tipo de interés fijo o está subsidiado o está referenciado al euríbor, 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.



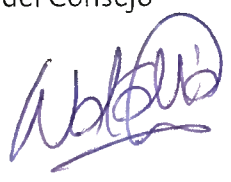
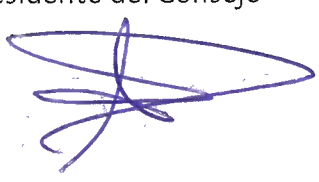

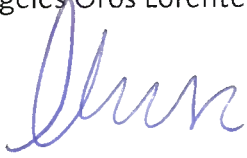


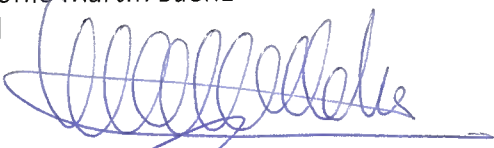
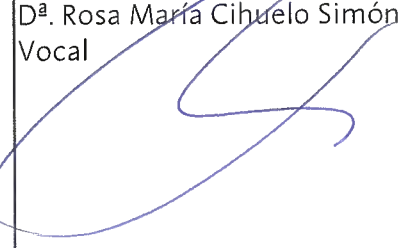
En Zaragoza, a 25 de marzo de 2026.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES e INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025.

En cumplimiento con lo dispuesto en el art. 37 del Código de Comercio y el art. 253.1 y 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. procede a formular las Cuentas Anuales normales (balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la Memoria) e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las Cuentas Anuales se extienden en 77 folios ordinarios impresos sólo por su anverso y numerados correlativamente de la página 1 a la 77, ambas inclusive, y el Informe de Gestión consta de 20 páginas, numeradas correlativamente de la 78 a la 97 ambas inclusive. Esta última página es la 98 y en ella firman todos los Consejeros.

Firman los miembros del Consejo de Administración, en Zaragoza, a 25 de marzo de 2026.




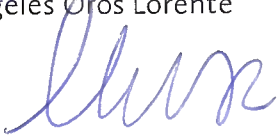
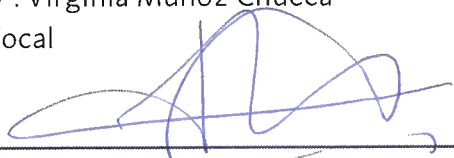

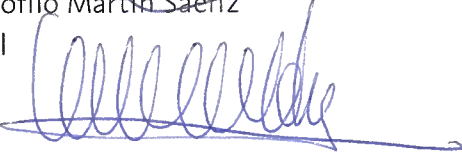

Ilma. Sra. D ^a . Natalia Chueca Muñoz Presidenta del Consejo 	D. José Miguel Rodrigo Pérez Vicepresidente del Consejo 
D ^a . Ana Franco Ortega Vocal 	D ^a . M ^a Angeles Orós Lorente Vocal 
D ^a . Virginia Muñoz Chueca Vocal 	D. Francisco José Galán Calvo Vocal 
D. Teófilo Martín Sáenz Vocal 	D. Julio José Calvo Iglesias Vocal AUSENTE POR JUBILACIÓN
D ^a . Rosa María Cihuelo Simón Vocal 	

SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA S.L.U.

Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

Diligencia: Para hacer constar por la Vicesecretaria no Consejera, Doña Cristina Serrano Entío, que el texto correspondiente a las cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2025 de Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU que ha formulado el Consejo de Administración en su sesión de 25 de marzo de 2026, es el contenido en los precedentes 97 folios, por una sola cara, en cuanto al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y la memoria e informe de gestión, constando en todas ellas la firma de la que suscribe a efectos de identificación.

Así lo ratifican con su firma los consejeros que a continuación se relacionan en cumplimiento de lo previsto en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital.

Ilma. Sra. D ^a . Natalia Chueca Muñoz Presidenta del Consejo 	D. José Miguel Rodrigo Pérez Vicepresidente del Consejo 
D ^a . Ana Franco Ortega Vocal 	D ^a . M ^a Angeles Orós Lorente Vocal 
D ^a . Virginia Muñoz Chueca Vocal 	D. Francisco José Galán Calvo Vocal 
D. Teófilo Martín Sáenz Vocal 	D. Julio José Calvo Iglesias Vocal AUSENTE POR JUBILACIÓN
D ^a . Rosa María Cihuelo Simón Vocal 	

En Zaragoza, 25 de marzo de 2026, Doy fe.



Cristina Serrano Entío
Vicesecretaria no Consejera