Ejercicio 2019-

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14)	Recuperaciones	Traspasos a Inmovilizado Material (Nota 6)	Saldo final
Provisión para Reparación y Terminación de Promociones	1.988.314	-	(410.106)	-	1.578.208
Provisión por Urbanizaciones	475.000	-	-	-	475.000
Provisión por Responsabilidades de Tráfico	430.200	-	(77.507)	-	352.693
Provisión por Gestión de Encomiendas	189.846	-	(110.020)	(79.826)	-
Total a Corto Plazo	**3.083.360**	**-**	**(897.633)**	**(79.826)**	**2.405.901**

Ejercicio 2018-

	Euros				
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14)	Recuperaciones	Traspasos al largo plazo	Saldo final
Provisión para Reparación y Terminación de Promociones	3.091.068	665.000	(13.277)	(1.754.478)	1.988.314
Provisión por Urbanizaciones	-	475.000	-	-	475.000
Provisión por Responsabilidades de Tráfico	-	430.200	-	-	430.200
Provisión por Gestión de Encomiendas	2.998.694	189.846	-	(2.998.693)	189.846
Total a Corto Plazo	**6.089.762**	**1.760.046**	**(13.277)**	**(4.753.171)**	**3.083.360**

El importe registrado a 31 de diciembre de 2019, en el epígrafe de "Provisión para Reparación y Terminación de Promociones", se corresponde básicamente con las obras de reformas que hay que ejecutar en las zonas comunes de las Manzanas 105, 106, 107 y 115 del SUP-PM-6 de Pino Montano y en la Manzana. MA-2.2, SUNP-AE-1 de Polígono Aeropuerto.

Asimismo, la Sociedad procedió a registrar en el ejercicio 2018 en el epígrafe de "Provisión por Urbanizaciones" el importe correspondiente a los costes de urbanización de la parcela de 9.500 m^2 sita en la barriada de La Dársena, que, a fecha actual, se encuentra pendiente de recepcionar por parte de la Gerencia de Urbanismo.

Adicionalmente, en el epígrafe de "Provisión por Responsabilidades de Tráfico", se registró en el año 2018 el importe estimado de las reparaciones que serían necesarias realizar en las viviendas de la promoción sita en la Avda. de Andalucía, que han sido objeto de realojo de las unidades familiares afectadas por la adecuación de renovación urbana y de rehabilitación del Barrio Los Pajaritos y que en el ejercicio 2019 han retornado al edificio municipal de 62 viviendas construido en el mismo Barrio de Los Pajaritos. Durante el ejercicio 2019, se ha recuperado la citada provisión, en el mismo importe de las reparaciones que han sido realizadas.

Del mismo modo, en el epígrafe de "Provisión por Gestión de Encomiendas" a corto plazo se tenía registrado en el año 2018 el importe estimado de reparaciones y finalización de obras necesarias en el edificio municipal de 62 viviendas sito en La Barriada de Los Pajaritos, área de Tres Barrios-barriada Amate-barriada Nazaret, para el que

la Sociedad ha recibido el encargo para la gestión del mismo, mediante Junta de Gobierno Local de 26 de febrero de 2018; así como los costes de adecuación que se estimaron necesarios realizar en el local comercial 7 de la Manzana A-3, del SUP-PM-4, San Jerónimo-Alamillo, propiedad de la Sociedad para uso como Oficina de Información y Asesoramiento al Ciudadano en materia de Mejora Energética, Rehabilitación y Accesibilidad de la Vivienda en Sevilla, previsto en el Programa 10 del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023. Durante el ejercicio 2019 se han ejecutado la totalidad de las reparaciones y finalización de obras necesarias para estos 2 edificios, por lo que la Sociedad ha procedido a recuperar la provisión en el primer caso y a traspasarla al epígrafe del Inmovilizado Material en el segundo caso. (Ver Nota 6).

12. Deudas a largo y corto plazo

12.1 Deudas con entidades de crédito a largo plazo-

El desglose del epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 a largo plazo es el siguiente:

	Euros	
	2019	**2018**
Bankia	6.538.280	6.943.493
BBVA	11.398.039	12.185.284
Caixabank	5.070.123	4.951.021
Instituto de Crédito Oficial (ICO)	24.164.459	26.708.174
Ibercaja	244.201	252.955
Unicaja	9.501.289	9.985.765
Total	**56.916.391**	**61.026.692**

La Sociedad registra en este epígrafe los préstamos concedidos para la financiación de las viviendas en régimen de alquiler con independencia del periodo de vencimiento de los mismos (Ver Nota 7). El desglose de los citados préstamos por promoción o programa es el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0N8168560

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2019-

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31/12/19	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros			
					Importe original	Vto. Infer. 12 meses	Vto. Sup. 12 meses	Saldo
Bankia	Manz. Q-1 SUP-PM-6, 207 Vvdas.	1,84%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	7.349	137.175	144.524
	Manz. Q-2 SUP-PM-6, 204 Vvdas.	1,84%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	5.328	91.135	96.463
	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 Vvdas.	1,74%	04/05/2007	04/05/2030	17.883.327	285.988	4.267.075	4.553.063
	UA-PM-102 Aeropuerto Viejo 31 Vvdas.	1,84%	27/09/2006	27/09/2029	2.796.365	114.074	1.630.157	1.744.231
BBVA	Manz. A-2, San Jerónimo, 264 Vvdas.	1,84%	22/03/2007	22/03/2032	21.923.375	3.292	41.533	44.825
	Manz. 116 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,84%	06/07/2005	06/12/2029	7.119.944	2.692	26.832	29.524
	Manz. 117 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,84%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	6.505	51.968	58.473
	Manz. Q-3 SUP-PM-6, 222 Vvdas.	1,84%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	12.410	135.399	147.809
	Manz. A-2.2 SUNP-AE-1, 204 Vvdas.	1,84%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	32.790	615.546	648.336
	Manz. A-1.4 SUNP-AE-1, 167 Vvdas.	1,88%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	27.107	406.440	433.547
	Manz. MC-1.2 SUNP AE-1, 225 Vvdas.	1,14%	28/10/2010	28/10/2023	22.953.803	450.545	8.134.407	8.584.952
	San Luis 70, 25 Vvdas.	2,12%	10/07/2012	10/07/2040	1.875.054	67.657	1.382.916	1.450.573
Caixabank	Manz. A-6, San Jerónimo, 96 Vvdas.	1,84%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.161	12.053	206.179	218.232
	Manz. 118 SUP-PM-6, 84 Vvdas.	1,84%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	30.359	456.571	486.930
	Manz. 119 SUP-PM-6, 82 Vvdas.	1,84%	25/05/2006	23/05/2035	7.753.237	33.801	519.219	553.020
	Manz. 114 SUP-PM-6, 90 Vvdas.	1,84%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	5.523	87.825	93.348
	Manz. M-9 Bermejales Sur, 216 Vvdas.	1,84%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	4.279	74.146	78.425
	Manz. M-6, Uralita Bellavista, 43 Vvdas.	1,84%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	3.050	48.504	51.554
	Manz. M-7, Uralita Bellavista, 43 Vvdas.	1,84%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	10.082	160.327	170.409
	Manz. MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 Vvdas.	1,84%	14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	107.864	2.050.139	2.158.003
	Kansas City, 39 Vvdas.	1,84%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	3.310	55.531	58.841
	11 Vvdas captadas en Tanteo/Retracto	2,75%	11/10/2019	01/11/2044	462.647	13.082	448.491	461.573
	1 Vvda. Captada en Permuta	2,75%	04/11/2019	01/12/2044	11.210	316	10.894	11.210
	22 Vvdas. Captadas en Alquiler	2,75%	27/09/2018	01/12/2044	740.328	21.213	707.363	728.576
ICO	Manz. C-4, San Jerónimo, 68 Vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/03/2031	3.535.509	154.140	1.935.601	2.089.741
	Torreblanca (Modecar), 52 Vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/09/2030	2.540.194	112.757	1.337.355	1.450.112
	Manz. 105 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.532.776	193.318	2.565.276	2.758.594
	Manz. 106 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.527.405	193.088	2.562.237	2.755.325
	Manz. 107 SUP-PM-6, 82 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/05/2031	4.275.094	185.654	2.331.340	2.516.994
	Manz. 108 SUP-PM-6, 84 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.389.810	187.220	2.484.367	2.671.587
	Manz. A-1 San Jerónimo, 183 Vvdas.	2,58%	16/06/1998	30/06/2026	6.484.957	352.411	2.227.312	2.579.723
	Cros-Pirotecnia 218 Vvdas.	1,90%	10/09/2002	10/03/2030	9.441.679	426.699	4.766.963	5.193.662
	Torregrosa, 83 Vvdas.	1,90%	08/05/2003	08/05/2031	3.649.586	158.490	1.990.232	2.148.722
Ibercaja	Manz. 115 SUP- PM-6, 88 Vvdas.	1,84%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	8.880	235.321	244.201
Unicaja	Manz. M-10 Bermejales Sur, 142 Vvdas.	1,84%	12/09/2007	12/09/2035	9.594.324	2.970	50.802	53.772
	Manz. MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 Vvdas.	1,84%	22/07/2008	22/07/2037	8.853.772	4.761	93.190	97.951
	Manz. MA-3.1SUNP-AE-1, 109 Vvdas.	1,84%	14/10/2009	14/02/2036	11.514.896	257.937	4.555.059	4.812.996
	Torrelaguna UA-TO-2, 95 Vvdas.	1,83%	07/01/2012	07/02/2037	8.923.254	226.947	4.309.623	4.536.570
BEI	Programa Obras Nueva y Rehabilitación	0,99%	27/12/2019	04/05/2049	40.000.000	-	-	-
Total						**3.725.941**	**53.190.450**	**56.916.391**

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

ON8168561

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2018-

Entidad	Promoción financiada	TAE al 31/12/18	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros			
					Importe original	Vto. Infer. 12 meses	Vto. Sup. 12 meses	Saldo
Bankia	Manz. Q-1 SUP-PM-6, 207 Vvdas.	1,84%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	7.279	144.482	151.761
	Manz. Q-2 SUP-PM-6, 204 Vvdas.	1,84%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	5.274	96.430	101.704
	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 Vvdas.	1,74%	04/05/2007	04/05/2030	17.883.327	260.792	4.572.769	4.881.662
	UA-PM-102 Aeropuerto Viejo 31 Vvdas.	1,84%	27/09/2006	27/09/2029	2.796.365	112.776	1.743.693	1.856.469
BBVA	Manz. V-6 SUP-TO-1, 90 Vvdas.	1,89%	19/12/2002	19/12/2025	4.122.587	1.893	-	1.893
	Manz. A-2, San Jerónimo, 264 Vvdas.	1,84%	22/03/2007	22/03/2032	21.923.375	3.253	44.812	48.065
	Manz. 116 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,89%	06/07/2005	06/12/2029	7.119.944	2.664	29.511	32.175
	Manz. 117 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,89%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	6.435	58.440	64.875
	Manz. Q-3 SUP-PM-6, 222 Vvdas.	1,74%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	14.696	176.828	191.524
	Manz. A-2.2 SUNP-AE-1, 204 Vvdas.	1,75%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	34.403	686.811	721.214
	Manz. A-1.4 SUNP-AE-1, 167 Vvdas.	1,88%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	33.429	544.819	578.248
	Manz. MC-1.2 SUNP AE-1, 225 Vvdas.	1,06%	28/10/2010	28/10/2023	22.953.803	448.703	8.582.813	9.031.516
	San Luis, 70, 25 Vvdas.	2,32%	10/07/2012	10/07/2040	1.875.054	65.003	1.450.772	1.515.775
Caixabank	Manz. A-6, San Jerónimo, 96 Vvdas.	1,75%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.161	11.932	218.159	230.091
	Manz. 118 SUP-PM-6, 84 Vvdas.	1,75%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	32.723	530.452	563.175
	Manz. 119 SUP-PM-6, 82 Vvdas.	1,75%	23/05/2006	23/05/2035	7.753.237	37.307	616.825	654.132
	Manz. 114 SUP-PM-6, 90 Vvdas.	1,75%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	5.465	93.320	98.785
	Manz. M-9 Bermejales Sur, 216 Vvdas.	1,75%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	4.237	78.402	82.639
	Manz. M-6, Uralita Bellavista, 43 Vvdas.	1,75%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	3.018	51.537	54.555
	Manz. M-7, Uralita Bellavista, 43 Vvdas.	1,75%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	9.976	170.351	180.327
	Manz. MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 Vvdas.	1,75%	14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	126.597	2.555.703	2.682.300
	Kansas City, 39 Vvdas.	1,75%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	3.277	58.821	62.098
	13 Vvdas. Captadas en Alquiler	2,75%	01/11/2018	01/11/2043	1.500.000	9.731	333.188	342.919
ICO	Manz. C-4, San Jerónimo, 68 Vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/03/2031	3.535.509	149.366	2.089.741	2.239.107
	Torreblanca (Modecar), 52 Vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/09/2030	2.540.194	109.279	1.450.112	1.559.391
	Manz. 105 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.532.776	187.304	2.758.594	2.945.898
	Manz. 106 SUP-PM-6, 86 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.527.405	187.082	2.755.325	2.942.407
	Manz. 107 SUP-PM-6, 82 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/05/2031	4.275.094	179.904	2.516.994	2.696.898
	Manz. 108 SUP-PM-6, 84 Vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.389.810	181.397	2.671.587	2.852.984
	Manz. A-1 San Jerónimo, 183 Vvdas.	2,58%	16/06/1998	30/06/2026	6.484.957	337.439	2.579.723	2.917.162
	Torreblanca 79 Vvdas.	2,58%	02/08/1996	30/06/2019	2.462.940	99.860	-	99.860
	Cros-Pirotecnia 218 Vvdas.	1,90%	10/09/2002	10/03/2030	9.441.679	413.592	5.193.660	5.607.255
	Los Carteros 133 Vvdas.	2,58%	25/06/1997	31/12/2019	4.246.683	-	342.172	342.172
	Torreblanca 62 Vvdas.	2,48%	02/08/1996	30/06/2019	2.158.736	-	87.210	87.210
	Torregrosa 83 Vvdas.	1,90%	08/05/2003	08/05/2031	3.649.586	153.582	2.148.722	2.302.304
	Manz. O-2, 80 Vvdas.	2,58%	02/08/1996	30/06/2019	2.849.413	115.529	-	115.529
Ibercaja	Manz. 115 SUP- PM-6, 88 Vvdas.	1,75%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	8.822	244.132	252.954
Unicaja	Manz. M-10 Bermejales Sur, 142 Vvdas.	1,75%	19/07/2007	19/07/2035	9.594.324	2.940	53.756	56.696
	Manz. MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 Vvdas.	1,75%	02/07/2008	02/07/2036	8.853.772	4.717	97.922	102.639
	Manz. MA-3.1 SUNP-AE-1, 109 Vvdas.	1,75%	14/10/2009	14/02/2021	11.514.896	255.424	4.811.543	5.066.925
	Torrelaguna UA-TO-2, 95 Vvdas.	1,75%	02/12/2011	02/06/2022	8.923.254	223.618	4.535.843	4.759.461
Total						**3.850.718**	**57.175.974**	**61.026.692**

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Con fecha 27 de diciembre de 2019, se ha formalizado con el Banco Europeo de Inversiones (BEI), un contrato de financiación para la construcción de 562 viviendas en régimen de alquiler del Programa 3, Obra Nueva y Rehabilitación para Promoción de Vivienda Pública, en las siguientes condiciones: importe de hasta 40 millones de euros, hasta un plazo de 30 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo de interés fijo. (Ver Nota 18).

Todos los préstamos, excepto el concedido por el BEI, tienen garantía hipotecaria.

El detalle del vencimiento por años del epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" del pasivo no corriente es el siguiente:

Ejercicio 2019-

	Euros						
	2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025 y siguientes**	**Saldo**
Deudas con Entidades de Cdto.	3.725.943	3.822.133	3.920.535	4.021.181	4.124.121	37.302.478	56.916.391
Total	**3.725.943**	**3.822.133**	**3.920.535**	**4.021.181**	**4.124.121**	**37.302.478**	**56.916.391**

Ejercicio 2018-

	Euros						
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024 y siguientes**	**Saldo**
Deudas con Entidades de Cdto.	3.850.718	4.177.490	3.843.444	3.940.944	4.040.651	41.173.445	61.026.692
Total	**3.850.718**	**4.177.490**	**3.843.444**	**3.940.944**	**4.040.651**	**41.173.445**	**61.026.692**

12.2 Deudas a corto plazo -

El desglose del epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" por promoción del pasivo corriente al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Ejercicio 2019-

					Euros	
Entidad	**Promoción financiada**	**Tipo Nominal 31/12/19**	**Fecha Formalización**	**Último vencimiento**	**Importe original**	**Saldo**
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6	1,75%	23/05/2006	23/05/2035	79.197	44.917
Total					**79.197**	**44.917**

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2018-

Entidad	Promoción financiada	Tipo Nominal 31/12/18	Fecha Formalización	Último vencimiento	Euros	
					Importe original	Saldo
Caixabank	Manzana 119 SUP-PM-6	1,75%	23/05/2006	23/05/2035	79.197	47.624
Total					**79.197**	**47.624**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene concedido un préstamo hipotecario por Unicaja, para financiar la promoción de 16 viviendas en C/La María por un importe de 1.595.758 euros a un tipo de interés del 2,97% anual.

Adicionalmente, la Sociedad tiene formalizadas dos pólizas de crédito con las entidades Bankinter y Caixabank, ambas con un límite de 3 millones de euros, que devengan un tipo de interés del 0,90% y del 0,78%, respectivamente y con vencimiento el 29/9/2020 y el 06/11/2020, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2019 la póliza de Bankinter se encontraba dispuesta por importe de 373.903 euros.

Durante los ejercicios 2019 la Sociedad no ha activado gastos financieros y en el año anterior lo hizo por 153 euros.

Por su parte, el detalle del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Junta de Andalucía acreedora	18.000.897	18.402.172
Fianzas recibidas a corto plazo	191.931	522.067
Otros	13.996	14.190
Total	**18.206.824**	**18.938.429**

La Sociedad mantiene deudas con la Junta de Andalucía como consecuencia de préstamos garantizados al objeto de financiar los créditos que a su vez la Sociedad formalizó con clientes de determinadas promociones de promoción pública (Ver Nota 8). El importe de la deuda comprende capital e intereses vencidos, la Sociedad sigue el procedimiento de cancelar los préstamos con la Junta de Andalucía en el momento en que se produce la cancelación registral del préstamo de la finca que la Sociedad concedió al cliente, con independencia del calendario de amortización previsto de los créditos concedidos por la Junta de Andalucía.

Por esta circunstancia, no está prevista la cancelación total de esta deuda en el próximo ejercicio, si bien figura como pasivo corriente porque se espera liquidarlos dentro del ciclo normal de explotación. El detalle de estos préstamos es el siguiente:

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0N8168564

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2019-

Entidad	Promoción financiada	Tipo de interés anual	Fecha concesión	Último Vto. (b)	Euros			Garantías
					Principal	Intereses	Saldo	
Junta de Andalucía	480 VPP en Pino Montano	5%	29/12/1981	01/01/2011	2.167.227	2.334.978	4.502.205	Hipotecaria y personal
	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01/01/2012	1.721.605	1.733.383	3.454.988	(a)
	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01/01/2013	1.431.850	1.429.387	2.861.237	(a)
	96 VPP en Pino Montano	5%	21/12/1983	01/07/2014	678.258	680.777	1.359.035	Hipotecaria y personal
	Plaza de los Marteles	5%	09/08/1985	01/07/2014	384.980	443.087	828.067	(a)
	c/ Sol - c/ Sta. Lucía	5%	09/08/1985	01/07/2014	322.447	386.855	709.302	(a)
	c/ Alcántara	5%	09/08/1985	01/07/2013	344.526	336.092	680.618	(a)
	c/ San Luis, 132	5%	11/03/1986	01/07/2013	308.046	312.166	620.212	(a)
	c/ Becas	5%	11/03/1986	01/07/2015	199.732	191.746	391.478	(a)
	c/ Pozo - c/ Parras	5%	11/03/1986	01/07/2015	266.062	268.778	534.840	(a)
	Plaza del Pelícano	5%	09/08/1985	01/07/2014	347.587	408.409	755.996	(a)
	c/ San Luis 59 a 63	5%	11/03/1986	01/01/2013	185.406	173.482	358.888	(a)
	c/ Enladrillada 53	5%	09/08/1985	01/01/2013	120.049	114.729	234.778	(a)
	c/ Juzgado	5%	09/08/1985	01/01/2013	123.134	119.847	242.981	(a)
	c/ Enladrillada 54, 56, 58	5%	09/08/1985	01/01/2013	49.499	52.882	102.381	(a)
	c/ Santiago - c/ Azafrán	5%	11/03/1986	01/01/2013	106.005	99.916	205.921	(a)
	c/ Calería 7	5%	11/03/1986	01/07/2012	80.829	77.141	157.970	(a)
Total					**8.837.242**	**9.163.655**	**18.000.897**	

(a) Garantía hipotecaria, personal y aval del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

(b) De acuerdo con las escrituras de préstamos hipotecarios, el importe de dichos prestamos será reintegrado en cuotas anuales, comprensivas de devolución de principal e intereses, crecientes al 4% anual.

Ejercicio 2018-

Entidad	Promoción financiada	Tipo de interés anual	Fecha concesión	Último Vto. (b)	Euros			Garantías
					Principal	Intereses	Saldo	
Junta de Andalucía	480 VPP en Pino Montano	5%	29/12/1981	01/01/2011	2.223.111	2.382.796	4.605.907	Hipotecaria y personal
	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01/01/2012	1.721.605	1.733.383	3.454.988	(a)
	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01/01/2013	1.554.228	1.533.951	3.088.179	(a)
	96 VPP en Pino Montano	5%	21/12/1983	01/07/2014	676.970	679.675	1.356.645	Hipotecaria y personal
	Plaza de los Marteles	5%	09/08/1985	01/07/2014	384.980	443.087	828.067	(a)
	c/ Sol - c/ Sta. Lucía	5%	09/08/1985	01/07/2014	322.447	386.855	709.303	(a)
	c/ Alcántara	5%	09/08/1985	01/07/2013	366.205	354.645	720.850	(a)
	c/ San Luis, 132	5%	11/03/1986	01/07/2013	308.046	312.166	620.212	(a)
	c/ Becas	5%	11/03/1986	01/07/2015	199.732	191.746	391.478	(a)
	c/ Pozo - c/ Parras	5%	11/03/1986	01/07/2015	266.062	268.778	534.841	(a)
	Plaza del Pelícano	5%	09/08/1985	01/07/2014	365.205	423.578	788.783	(a)
	c/ San Luis 59 a 63	5%	11/03/1986	01/01/2013	185.406	173.482	358.889	(a)
	c/ Enladrillada 53	5%	09/08/1985	01/01/2013	120.049	114.729	234.777	(a)
	c/ Juzgado	5%	09/08/1985	01/01/2013	123.134	119.847	242.981	(a)
	c/ Enladrillada 54, 56, 58	5%	09/08/1985	01/01/2013	49.499	52.882	102.381	(a)
	c/ Santiago - c/ Azafrán	5%	11/03/1986	01/01/2013	106.005	99.916	205.921	(a)
	c/ Calería 7	5%	11/03/1986	01/07/2012	80.829	77.141	157.971	(a)
Total					**9.053.514**	**9.348.658**	**18.402.172**	

(a) Garantía hipotecaria, personal y aval del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.
(b) De acuerdo con las escrituras de préstamos hipotecarios, el importe de dichos prestamos será reintegrado en cuotas anuales, comprensivas de devolución de principal e intereses, crecientes al 4% anual.

12.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores-

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2019	2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	64	60
Ratio de las operaciones pagadas	64	60
Ratio de las operaciones pendientes de pago	66	29
	Euros	
Total pagos realizados	4.236.391	4.751.884
Total pagos pendientes	29.109	105.987

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 de proveedores y acreedores varios del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según el Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, que en su artículo 33 modifica el artículo 4 de 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 naturales, excepto acuerdos firmados con los proveedores de un plazo de pago mayor, el cual no puede exceder en ningún caso de 60 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas del balance adjunto es el siguiente:

	Euros	
	2019	**2018**
Activos por Impuesto Diferido	**163.078**	**175.748**
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	69	613
Hacienda Pública, deudora por I.V.A.	1.731.579	1.731.579
Total Hacienda Pública Deudora	**1.731.648**	**1.732.192**
Hacienda Pública, acreedora por Impuesto de Sociedades	(188)	(188)
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(131.305)	(150.104)
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(89.334)	(1.528)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(128.395)	(128.202)
Total Hacienda Pública Acreedora	**(349.222)**	**(280.022)**

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.
La conciliación del resultado contable de cada ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Ejercicio 2019-

	Euros		
	Aumento	**(Disminución)**	**Importe**
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			**416.471**
Diferencias permanentes	259.633	-	259.633
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Amortizaciones	-	(208.756)	(208.756)
Por deterioros de valor y provisiones	114.028	(5.009.175)	(4.895.147)
Base imponible (resultado fiscal)			**(4.427.799)**

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

Ejercicio 2018-

	Euros		
	Aumento	**(Disminución)**	**Importe**
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			**976.454**
Diferencias permanentes	263.882		263.882
Diferencias temporales-			
Con origen en el ejercicio			
Amortizaciones		(208.756)	(208.756)
Por deterioros de valor y provisiones	7.649.833	(1.665.875)	5.983.958
Gastos financieros no deducibles		(637.369)	(637.369)
Base imponible (resultado fiscal)			**6.378.169**

Las diferencias permanentes ajustadas al resultado contable derivan de gastos de la Sociedad que tienen la consideración de no deducibles fiscalmente en aplicación de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las diferencias temporarias que suponen una disminución en la base imponible son las siguientes:

- Reversión de los ajustes por limitación a la amortización realizados en los ejercicios 2013 y 2014.
- Reversión del exceso no deducido de gastos financieros en el Impuesto sobre Sociedades correspondientes a ejercicios anteriores.
- Aplicación de provisiones que no fueron deducibles en ejercicios anteriores y que se encontraban ajustadas.

Por su parte, las diferencias temporarias que suponen un aumento de la base imponible se corresponden con deterioros sobre determinados elementos del activo y provisiones que no tienen la consideración de deducibles de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en cada ejercicio aplicando a los beneficios derivados de la actividad típica de la Sociedad, la bonificación del 99% prevista en la normativa del Impuesto para la actividad de las sociedades gestoras de servicios públicos municipales. Dicha bonificación se aplica a la totalidad de los impuestos anticipados generados por la Sociedad.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

Actualmente la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los principales impuestos que le son de aplicación:

- Impuesto sobre Sociedades: 2016, 2017 y 2018. Los ejercicios 2013, 2014 y 2015 fueron objeto de comprobación, dándose por finalizadas mediante la firma de actas en conformidad.
- Resto de impuestos: ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019.

En este sentido, durante el ejercicio 2015 finalizó el procedimiento inspector por el concepto tributario Impuesto sobre el Valor Añadido, ejercicio 2013, el cual culminó con el Acuerdo de liquidación con número de referencia 72471360 dictado por la Dependencia de Inspección de la Delegación Especial de Andalucía, en virtud del cual se confirma ingresar la cantidad de 356.434,09 euros (279.723,86 euros en concepto de principal y 76.710,23 euros por intereses de demora). Además, con motivo del procedimiento inspector referido, se paralizó la devolución del IVA correspondiente al ejercicio 2013, que ascendía a 1.731.579 euros. El citado Acuerdo de

liquidación fue impugnado ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía, mediante Reclamación Económico-Administrativa interpuesta el pasado 22 de octubre de 2015, el cual fue resuelto con fecha 27 de febrero de 2019 (reclamación nº 41/06058/2015), en el sentido de estimar la reclamación interpuesta y anular el acto administrativo impugnado.

Con motivo de lo anterior, con fecha 13 de febrero de 2020, se ha instado a la Administración Tributaria a devolver el importe de 1.731.579 euros, anteriormente referido, junto con los intereses de demora que correspondan, estando pendiente de resolución a la fecha actual.

14. Ingresos y gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS TRES CÉNTIMOS DE EURO

ON8168569

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros	
	2019	2018
Ventas de Viviendas y Anexos Vinculados		
Manz. A-3 San Jerónimo, SUP-PM-4	-	97.092
Manz. 119, SUP-PM 6, Pino Montano	126.796	-
Manz. 115, SUP-PM-6, Pino Montano	-	102.398
Manz. Q-3, SUP-PM-6, Pino Montano	70.086	-
Manz. MC-2.2, SUNP-AE-1	443.728	715.152
Manz. A-2.2, SUNP-AE-1	75.165	-
Manz. A-1.4, SUNP-AE-1	213.192	196.100
Manz. A-3.2, SUNP-AE-1	-	95.783
Parcela P-6 SUP-PM-6, Pino Montano	-	77.371
	928.967	**1.283.896**
Ventas de Locales, Oficinas y Talleres-		
Manz. A-5 San Jerónimo, SUP-PM-4	166.597	-
Manz. A-6 San Jerónimo, SUP-PM-4	184.419	-
Manz. 118, SUP-PM-6, Pino Montano	130.333	-
Manz. 119, SUP-PM 6, Pino Montano	154.915	65.789
Manz. Q-1, SUP-PM-6, Pino Montano	-	78.671
Manz. Q-2, SUP-PM-6, Pino Montano	-	96.135
Manz. 9 Bermej. Sur, SUP-GU-4	142.486	-
Manz. 9 Hytasa, PERI-UA-AM-3	-	-
Manz. MC-2.2, SUNP-AE-1	173.651	170.494
Manz. A-2.2, SUNP-AE-1	233.603	-
Manz. A-1.4, SUNP-AE-1	67.592	-
Parc.B Kansas City,PERI-AM-201	-	220.033
Arte Sacro	281.949	85.257
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1,225 Vdas	82.442	168.633
	1.617.987	**885.012**
Ventas de Garajes No Vinculados-		
Manz. A-3 S. Jerónimo, SUP-PM-4	8.524	-
Mendigorria, PERI-C-1	163.588	183.888
Manz. 4 Bermej. Sur, SUP-GU-4	44.186	-
Manz. Q-1, SUP-PM-6, Pino Montano	9.030	9.030
Manz. 9 Bermej. Sur, SUP-GU-4	-	15.000
Manz. 6 Uralita, PERI-GU-201	-	15.000
Manz. 7 Uralita, PERI-GU-201	-	15.000
El Porvenir, ARI-DSP-01	279.766	202.311
Manz. MA-1.2, SUNP-AE-1	13.000	-
Manz. A-1.4, SUNP-AE-1	-	13.000
Manz. A-3.4, SUNP-AE-1	13.000	-
Parcela P-2, Campo Mártires	22.000	43.293
Arte Sacro	-	21.600
San Luis 70	-	48.000
	553.094	**566.122**
Permuta Parcela P-2, Cros-Pirotecnia (Nota 9)	-	**11.159.928**
	-	**11.159.928**
Total Ventas y Permutas	**3.100.048**	**13.894.958**
Ingresos por Prestaciones de Servicios	**411.964**	**652.904**
Ingresos por Alquileres de Inmuebles en Renta	**8.864.165**	**8.376.379**
Total	**12.376.177**	**22.924.241**

El importe de las ventas registradas durante el ejercicio 2019 corresponden a 9 viviendas y anexos vinculados, 16 locales, oficinas y talleres y 34 garajes no vinculados. El importe de las ventas registradas durante el ejercicio 2018 corresponden a 13 viviendas, 11 locales, oficinas y talleres y 35 garajes no vinculados.

El importe de los ingresos por alquileres de inmuebles en renta a 31 de diciembre de 2019 se corresponde con 2.677 viviendas y anexos vinculados, 32 alojamientos, 4 parcelas, 303 locales y oficinas, 54 talleres y 463 garajes no vinculados. El importe de los ingresos por alquileres de inmuebles en renta registrados a 31 de diciembre de 2018 se corresponde con 2.659 viviendas y anexos vinculados, 32 alojamientos, 2 parcelas, 317 locales y oficinas, 53 talleres y 451 garajes no vinculados.

Los ingresos por prestaciones de servicios de los ejercicios 2019 y 2018, se corresponden con:

- La puesta a disposición al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de 96 inmuebles para el realojo temporal de las unidades afectadas por la adecuación de renovación urbana y de rehabilitación del Barrio Los Pajaritos por importe de 139.091 euros y 310.054 euros, respectivamente.
- Las actuaciones realizadas con motivo del encargo, aprobado en Junta de Gobierno Local de 26 de febrero de 2018, para la gestión de las 62 viviendas construidas en el área de Tres Barrios-barriada Amate-barriada Nazaret, incluidas en el plan de renovación urbana de Los Pajaritos por importe de 185.100 euros y 132.655 euros, respectivamente.
- Las actuaciones derivadas del encargo aprobado en Junta de Gobierno Local de 28 de julio de 2017, para la realización parcial de los trabajos necesarios para la rehabilitación de las Naves de RENFE, por importe de 11.292 euros y 154.522 euros, respectivamente.
- Los trabajos derivados del encargo aprobado por la Junta de Gobierno Local de 20 de octubre de 2017, para la realización de los trabajos de redacción de proyectos para la mejora y reforma de los mercados de abasto de Feria, Arenal y Tiro de Línea, por importe de 5.033 euros y 12.759 euros, respectivamente.
- Las actuaciones derivadas del encargo aprobado en Junta de Gobierno Local de 21 de diciembre de 2018, para la realización parcial de los trabajos necesarios para el "Programa Piloto de alojamientos a estudiantes y profesorado universitario" en desarrollo de la línea LA10, dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla en el marco de la estrategia DUSI, por importe de 52.567 euros en 2019. (En 2018 no se facturó nada por este concepto).
- Los servicios de asesoramiento técnico prestados al Real Alcázar, por importe de 18.881 euros y 42.914 euros, respectivamente.

La totalidad de las ventas e ingresos se realizan en el ámbito municipal de Sevilla.

14.2 Aprovisionamientos-

El desglose del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Cesiones Gratuitas de Terrenos	5.817.512	-
Compras de Terrenos	125.789	123.961
Certificaciones de obra	85.628	43.199
Gastos en promociones entregadas	302.734	54.098
Variación de existencias de terrenos	(15.439)	801.640
Transf. de Inv. Inmobiliarias a Existencias (Nota 7)	2.343.463	1.683.222
Deterioros de Existencias (Nota 9)	-	1.088.050
Reversión del deterioro de Existencias (Nota 9)	(88.026)	(145.332)
Total	**8.571.661**	**3.648.838**

14.3 Gasto de personal-

El desglose del epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Sueldos y salarios	3.882.842	3.750.788
Indemnizaciones	31.725	22.453
Seguridad social	1.199.202	1.154.297
Otros gastos sociales	240.531	230.533
Total	**5.354.300**	**5.158.071**

14.4 Variación de las provisiones de tráfico-

El desglose del epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Provisiones No Corrientes (Nota 11):		
Dotación Provisión para Demandas y Litigios	-	962.529
Dotación Provisión para otras Responsabilidades	-	922.883
Dotación Provisión para Gestión de Encomiendas	-	2.561.882
Provisión para Demandas y Litigios Aplicada	(965.553)	(1.371.461)
	(965.553)	**3.075.833**
Provisiones de Operaciones de Crédito:		
Pérdidas por Créditos Comerciales Incobrables	40.101	43.708
Dotación Provisión para Insolvencias de Tráfico (Nota 8.2)	1.423.580	1.307.003
Provisión para Insolvencias de Tráfico Aplicada (Nota 8.2)	(200.298)	(430.470)
	1.263.383	**920.241**
Provisiones Corrientes (Nota 11):		
Variación Provisión para Reparación y Terminación de Promociones y Urbanización	(410.106)	1.126.723
Variación Provisión para Gestión de Encomiendas	(110.021)	189.846
Variación Provisión para otras Responsabilidades	(77.507)	430.200
	(597.634)	**1.746.769**
Total	**(299.804)**	**5.742.843**

14.5 Servicios exteriores-

El desglose del epígrafe "Servicios Exteriores"" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Arrendamientos y cánones	398.585	293.583
Reparaciones y conservación	1.744.532	1.481.958
Servicios de profesionales independientes	553.230	505.805
Transportes	-	37
Primas de seguro	128.706	261.998
Servicios bancarios y similares	10.015	9.880
Publicidad y propaganda	125.644	121.634
Suministros	121.217	104.643
Otros servicios	513.149	476.953
Total	**3.595.078**	**3.256.491**

14.6 Imputación de subvenciones y ayudas al resultado del ejercicio-

El desglose del epígrafe "Imputación de Subvenciones y Transferencias de Inmovilizado no Financiero y Otras" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2.019	**2.018**
Por Concesiones Demaniales	4.196	3.896
Por Subvenciones sobre Préstamos	1.316.523	1.327.419
Por Subv. de Ayudas al Régimen Especial	210.843	210.843
Por Subvenciones ARU Nuevo Amate	278.122	278.122
Por Subv. Plan de Empleo de Viviendas	7.842	221
Total	**1.817.526**	**1.820.501**

El desglose del epígrafe "Subvenciones de Explotación Incorporadas al resultado del ejercicio" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2.019	**2.018**
Por cesiones gratuitas de terrenos	277.703	293.703
Por formación continua del personal	7.360	14.478
Otras ayudas	4.539	600
Total	**289.602**	**308.782**

14.7 Dotaciones a la amortización-

El desglose del epígrafe "Amortización del Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2.019	**2.018**
Dotación amortización inmovilizado intangible (Nota 5)	96.655	221.278
Dotación amortización inmovilizado material (Nota 6)	139.559	118.094
Dotación amortización inversiones inmobiliarias (Nota 7)	3.979.765	3.868.080
Total	**4.215.979**	**4.207.452**

15. Otra información

15.1 Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018, que ascienden a 95 y 96, respectivamente, distribuido por categorías profesionales y por sexos es el siguiente:

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

	2019		2018	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	2	1	-	1
Coordinadores	2	1	4	1
Técnicos	8	14	9	13
Administrativos	16	40	15	36
Personal Auxiliar	6	4	5	11
Total	**35**	**60**	**34**	**62**

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018 del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, entre los que figuran el de altos directivos y el de consejeros, es como sigue:

	2019		2018	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	6	3	6	3
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	2	1	-	1
Coordinadores	2	1	4	1
Técnicos	8	14	9	13
Administrativos	16	38	16	39
Personal Auxiliar	6	4	6	11
Total	**41**	**61**	**42**	**68**

El número medio de empleados de la Sociedad con discapacidad mayor o igual del 33% (o calificación equivalente local), durante los ejercicios 2019 y 2018, desglosado por categorías, es como sigue:

	2019		2018	
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	2
Total	-	**1**	-	**2**

15.2 Honorarios de auditoría-

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2019 y 2018, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a 17.695 euros (Auren Auditores SP, SLP) y 17.695 euros (Auditoria y Consulta SA.), respectivamente.

Los importes indicados en el párrafo anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

16. Retribución al Consejo de Administración

Las retribuciones devengadas por el Consejo de Administración de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018, en concepto de dietas, han ascendido a 18.111 y 17.002 euros, respectivamente. La Sociedad no tiene concedido anticipo ni crédito alguno a los miembros del Consejo de Administración, ni contraída obligación alguna en materia de pensiones y de seguros de vida.

Las retribuciones devengadas por los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018, han ascendido a 114.684 y 131.502 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2019, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo, y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos, han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

Los Administradores, así como las personas vinculadas a los mismos, no se encuentran en cualquier otra causa que pueda significar un conflicto directo o indirecto que pudieran tener con el interés de la Sociedad. De conformidad con lo establecido en la ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

17. Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad tenía adjudicados diversos contratos de construcción, que suponían compromisos futuros de inversión por valor de aproximadamente 235.328 y 86.604 euros, respectivamente, encontrándose pendientes de adjudicación obras por un importe aproximado de 12 millones y 10,9 millones de euros, respectivamente, correspondientes al inicio de ejecución de la 1ª fase de la Estrategia de Ampliación Urgente del Parque Público de Viviendas.

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las Cuentas Anuales

18. Acontecimientos posteriores al cierre

EMVISESA ha gestionado durante el ejercicio 2019 la obtención de financiación de los siguientes programas de inversiones en vivienda social dentro del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023:

1) La construcción de 562 viviendas en régimen de alquiler del Programa 3 de Obra Nueva y Rehabilitación para Promoción de Vivienda Pública. El coste total aproximado del proyecto es de unos 80 millones de euros, el cual será financiado:
   a. al 50% por el **Banco Europeo de Inversiones (BEI)** en las siguientes condiciones: Importe de hasta 40 millones de euros, hasta un plazo de 30 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo de interés fijo. El citado contrato ha sido formalizado el 27 de diciembre de 2019.

   b. el otro 50% del proyecto será financiado por el **Instituto de Crédito Oficial (ICO)** en las siguientes condiciones: Importe de hasta 40 millones de euros, hasta un plazo de 25 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo de interés variable Euribor + 100 p.b., o su equivalente fijo. El citado contrato ha sido formalizado el 14 de febrero de 2020.

2) La compra de viviendas a través del Programa 6 de Captación de Viviendas Vacías en Venta, hasta alcanzar un objetivo aproximado de unas 198 viviendas para dedicarlas a alquiler social, el cual será financiado por el **Instituto de Crédito Oficial (ICO)** en las siguientes condiciones: Importe de hasta 9,2 millones de euros, hasta un plazo de 25 años, incluyendo 2 de carencia, a un tipo de interés variable Euribor + 100 p.b., o su equivalente fijo. El citado contrato ha sido formalizado el 14 de febrero de 2020.

Para garantizar los contratos de financiación arriba mencionados el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla aportó ante el BEI y el ICO unas Cartas de garantía (Comfort Letter), por las cuales se compromete a efectuar las aportaciones necesarias para asegurar que, en todo momento durante la vigencia de los contratos, la Sociedad contará con recursos suficientes para hacer frente a todas sus obligaciones de pago que dimanan de los mismos.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

CLASE 8.ª

0N8168577

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

I. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2023

El Ayuntamiento de Sevilla en sesión celebrada por el Ayuntamiento Pleno el 24 de noviembre de 2015, *Pleno monográfico en materia de vivienda*, acordó iniciar el trámite de formulación del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla** y designar a EMVISESA como desarrolladora y redactora del mismo.

El Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión de 27 de julio de 2018. Dando conocimiento el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla en sesión de la misma fecha, estuvo expuesto al público para la presentación de alegaciones y observaciones tras su publicación en el BOP de Sevilla de 18 de agosto de 2018.

Finalizado el plazo de información pública, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión de 28 de diciembre de 2018 aprobó la resolución de las alegaciones y observaciones presentadas y **aprobó definitivamente** el documento, tomando conocimiento el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla en sesión de **28 de diciembre de 2018.**

El Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 (PMVS) está integrado por los siguientes documentos:

- Plan de comunicación y participación ciudadana.
- Anexo a plan de comunicación y participación: memoria de participación.
- Documento I: información y diagnóstico.
- Documento II: programa de actuación.

El Plan establece un total de **20 Programas de intervención en el sector de la vivienda**, diseñados para favorecer el acceso a la misma por parte de la ciudadanía y dar respuesta a los distintos tipos de necesidades de los demandantes. Se parte de una intervención público-privada y cuenta con una planificación presupuestaria que asciende a los **330 millones de euros**.

Entre las medidas incorporadas en el Plan destacan el desbloqueo de los suelos privados reservados para VPO que llevaban años paralizados, los programas de ayudas sociales a las familias, la línea de intervención sobre las viviendas vacías a través de la compra y el alquiler, la estrategia de rehabilitación e intervención sobre la infravivienda, los programas de ayudas al alquiler, la cesión de pisos a entidades sin ánimo de lucro, la creación y fortalecimiento de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV), las ayudas sociales a través del Programa de Prestaciones Complementarias (PPC), el uso de la política fiscal como medida de facilitar el acceso a la vivienda y la nueva promoción y rehabilitación de más de 1.000 viviendas protegidas.

La práctica totalidad de dichos programas se encuentran en ejecución. A continuación, se desarrollan los programas en los que la Sociedad ha desarrollado actuaciones a la fecha:

➢ PROGRAMA 1. ALQUILER ASEQUIBLE

En sesión del Consejo de Administración de EMVISESA de fecha 23 de abril de 2019 se aprobó ejecutar las actuaciones relativas a la tramitación del programa de "**Alquiler Asequible**".

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

A través de dicho programa podrán llevarse a cabo promociones de viviendas en alquiler sometidas a un régimen de protección municipal sobre la base de lo establecido en el artículo 10.1 b) de la LOUA, en suelos provenientes de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, cuando el plan justifique en su estudio de demanda que existe una demanda de vivienda protegida inferior al porcentaje de reserva mencionado.

El objeto de este programa consiste en aumentar el parque de vivienda en alquiler a precio asequible, es decir, por encima de los valores de la vivienda protegida, pero por debajo de los valores del mercado, y se establece, para el periodo de vigencia del Plan, en 1.000 unidades el objetivo a conseguir.

De conformidad con el artículo citado de la LOUA, dicho régimen de protección municipal deberá al menos limitar el precio máximo del alquiler y establecer los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas.

Por su parte, el PMVS de Sevilla establece que las viviendas de protección municipal de Alquiler Asequible se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5,5 veces el IPREM, debiendo realizarse su selección a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla y establece también un precio máximo de alquiler cuyo módulo básico se calculará como el resultado de multiplicar el módulo básico para vivienda protegida establecido en el Plan de Vivienda autonómico (758 €/m^2) por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en 1,8 y otro de 1,15 por las características del municipio de Sevilla (precio máximo superior grupo C), dando cumplimiento a las limitaciones que la LOUA establece para la regulación del programa de protección municipal. Las familias beneficiarias de este alquiler no podrán destinar más del 25% de sus ingresos al pago del alquiler.

Con la finalidad de garantizar una estabilidad en los contratos de arrendamiento de viviendas del programa de Alquiler Asequible, estos tendrán una duración mínima de 10 años, prorrogable por periodos de 5 años de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de Vivienda Protegidas en Andalucía.

La implantación del programa Alquiler Asequible precisa de un estudio sobre los precios de alquiler de vivienda en la ciudad de Sevilla, de manera territorializada, a fin de arrojar transparencia al mercado inmobiliario, como por la importancia que el conocimiento de dicha información tiene para alumbrar las políticas de vivienda en general y las que tienen como objetivo particularizado generar un parque de viviendas en alquiler de carácter asequible.

Por esa razón, a instancias de EMVISESA, se ha llevado a cabo dicho estudio en el que se han analizado diferentes fuentes de información, tanto de carácter público como privado, sobre las rentas de alquiler en los distintos barrios de Sevilla, entre otros factores, quedando plasmado en el documento denominado Bases Reguladoras y Metodología para la definición de un **Índice de Precio de Referencia de Alquiler Residencial Municipal.**

De esta forma, desde el 18 de diciembre de 2019 ya está disponible la aplicación que permite consultar el **Índice de Precio de Referencia de Alquiler (IPRA)** de cualquiera de los 107 barrios residenciales de Sevilla.

La aplicación IPRA representa, en un mapa interactivo, el Índice de Precios de Referencia de Alquiler residencial en el término municipal de Sevilla, en desarrollo del Programa de Alquiler Asequible del Plan Municipal de la Vivienda 2018-2023. Asimismo, favorece el acceso a información actualizada y detallada sobre el mercado del alquiler y su evolución, que ya está disponible para toda la ciudadanía.

TIMBRE DEL ESTADO
CLASE 8.ª
0,03 EUROS
TRES CÉNTIMOS DE EURO
ON8168579

➢ PROGRAMA 3. OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA

Este programa, que contempla un paquete de 1.069 viviendas/alojamientos, se está desarrollando en 3 diferentes fases, las dos primeras de ellas simultáneas:

1. La Comisión Ejecutiva de EMVISESA de 27 de noviembre de 2018 acordó aprobar el inicio del procedimiento para la puesta en marcha de un **concurso de proyectos de viviendas protegidas y alojamientos**. El fin de dicho concurso es el diseño inicialmente de un máximo de **628 nuevas viviendas protegidas en 8 nuevas promociones**[1] repartidas por seis diferentes distritos. La Comisión aprobó las Bases, de conformidad con lo establecido en los artículos 183 a 187 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), que recogían la *realización de anteproyectos para plantear nuevos modelos de vivienda que superen el actual estancamiento de los modelos tradicionales, los cuales no son plenamente satisfactorios para los usuarios.*

   Se trata de un concurso de ideas a nivel de anteproyecto, de difusión nacional, con intervención de jurado, con carácter anónimo, abierto y público, en el que se trata de seleccionar propuestas que por su calidad arquitectónica, su capacidad de innovación, su versatilidad y/o atrevimiento así como por su viabilidad urbanística, técnica y económica, sean valoradas por los miembros del Jurado como las más idóneas para avanzar en nuevas formas de habitar, siempre de acuerdo con el programa de usos y requerimientos exigidos en las bases y en la documentación técnica complementaria. Todo ello sin perjuicio de las adaptaciones a la normativa vigente que se hayan de producir necesariamente para obtener la licencia de obras y su calificación provisional. Las promociones sobre las que versa el concurso son las que se indican en el siguiente cuadro:

Identificación	Dirección	Descripción	Nº de viviendas (V) / Nº de alojamientos (A)	Régimen
1º	Parcela RP1 del SUS-DE-09	Hacienda el Rosario	218 (V)	Alquiler/Cesión de uso
2º	Parcela 7 (parcela G) del SUS-DBP-07	Pitamo Sur	125 (V)	Venta
3º	Parcela nº 5 de la Calle San Juan de la Salle	Parcela La Salle	6 (V)	Alquiler / Cesión de uso
4º	Parcela E2 de la UE 2 del API-DBP-01	Cuartel Su Eminencia	24 (V)	Venta
5º	Parcela RP1 del API-DE-03	Torreblanca Sur	14 (V)	Venta
6º	Parcela RP 2 del API-DE-03	Torreblanca Sur	14 (V)	Venta
7º	Parcela Calle Vereda de poco aceite, Nº 17	Valdezorras	135 aprox. (A)	Alquiler / Cesión de uso
8º	Parcela esquina calle Tarso. Parcela RBL 2.1 del ARI-DSP-03	La Cruz del Campo	92 (V)	Venta
TOTAL			628	

Se recibieron 101 propuestas por parte de estudios de arquitectura interesados.

[1] *Finalmente 627 viviendas, al pasar San Juan de la Salle de 6 a 5 viviendas. Y por otra parte, la Parcela RP2 del API-DE-03 se destina a régimen alquiler*

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

Con fecha 17 de mayo de 2019, tuvo lugar la lectura pública del fallo emitido por el Jurado en el salón de actos de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla. Como resultado de dicho fallo, los concursantes que fueron propuestos como ganadores de algunos de los premios previstos por promoción, fueron los siguientes (por referencia a sus lemas):

- Promoción 1 (Hacienda el Rosario): Corona Borealis, Live in Progress y IAM Infraestructura Adaptable.
- Promoción 2 (Pítamo Sur): 3X3
- Promoción 3 (Parcela La Salle): Open, Dospierre y Gaps.
- Promoción 4 (Cuartel Su Eminencia): Openbuilding.
- Promoción 5 (Torreblanca Sur. Parcela RP1): El Jardín de los Naranjos y The Cat on the Roof.
- Promoción 6 (Torreblanca Sur. Parcela RP2): Desierto por decisión unánime del Jurado.
- Promoción 7 (Valdezorras): A Flor de Piel.
- Promoción 8 (La Cruz del Campo): Cinco

Asimismo, como resultado del fallo, los concursantes que fueron propuestos como ganadores de los accésits, fueron los siguientes (por referencia a sus lemas):

- 125 patios sevillanos (Promoción 2 Pítamo Sur).
- Alborada (Promoción 7 Valdezorras).
- Terrazas vividas (Promoción 8. La Cruz del Campo).

Una vez adjudicados los premios, el 10 de octubre de 2019, tuvo lugar el acto público de entrega de los premios por cada una de las promociones del concurso, y asimismo, se procedió a determinar públicamente de conformidad con lo indicado en las Bases, qué ofertas, por cada promoción, eran las más idóneas para los intereses de EMVISESA, determinándose así el ganador del concurso por promoción.

Conforme al apartado 13 de las Bases del concurso, la siguiente fase una vez concedidos los premios, era la adjudicación de los contratos de Redacción de Proyecto y Dirección de Obra, que se realizaría, en caso de darse las circunstancias idóneas para ello, mediante un procedimiento negociado sin publicidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168.d) de la LCSP.

En sesión de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA celebrada el 19 de noviembre de 2019 se acordó facultar al Director Gerente para aprobar el inicio de cada uno de los procedimientos negociados sin publicidad para la contratación de los servicios de Redacción de Proyecto y Dirección de Obra de cada una de las promociones derivadas del Concurso de Proyectos, y aprobar los Pliegos que han de regir cada una de las referidas contrataciones.

A la fecha del presente informe se ha iniciado la licitación, mediante procedimiento negociado sin publicidad, correspondiente a la redacción del proyecto básico, proyecto de ejecución, estudio de seguridad y salud, dirección de obra y asistencia técnica para la construcción de 218 viviendas en régimen de alquiler (cesión de uso) en la parcela RP1 del SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario" en Sevilla.

El ganador del concurso de dicha promoción y, por tanto, el licitador con quien se ha promovido la contratación, fue el concursante con el lema "Corona Borealis", compuesto por el equipo de trabajo formado por D. Gonzalo Cantos Mateos y Dña. Patricia Higuera Miguelez. Dicho procedimiento se encuentra actualmente en fase de negociación.

Dado que el premio de la Promoción 6 de la Parcela RP2 del API-DE-03 "Torreblanca Sur" de 14 viviendas en régimen de alquiler quedó desierto, la redacción del proyecto y dirección de las obras pasa a

corresponder a EMVISESA con medios propios, estando previsto que el proyecto básico de la promoción esté redactado en el primer trimestre de 2020.

2. Paralelamente se inició en 2018 la I Fase de Ejecución del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación de Viviendas de la Estrategia de Ampliación Urgente del Parque Público de Viviendas en el marco del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del T.M. de Sevilla 2018-2023 aprobada en Comisión Ejecutiva de 17 de enero de 2019. Para ello, EMVISESA ha redactado con medios propios los proyectos de otras 3 promociones, que suman un total de 86 viviendas más 50 plazas, consideradas como 21 Alojamientos Públicos, situadas en las siguientes ubicaciones y se indica el estado de tramitación de los proyectos y el plazo estimado de ejecución de las obras:

   - **3 viviendas en Alquiler en c/ Sol 117**: El solar posee una edificabilidad de 320 metros cuadrados. Hay una vivienda en planta baja (dos dormitorios y 56 metros cuadrados) y dos del tipo dúplex en la primera y segunda planta (tres dormitorios y 76 y 73 metros cuadrados, respectivamente). Las 3 viviendas irán destinadas a familias con ingresos de hasta 3,5 veces el IPREM. El alquiler está previsto entre 284 y 389 euros/mes/vivienda.

     El proyecto básico cuenta con licencia de obras y calificación provisional. El proyecto de ejecución se encuentra en la última fase de redacción, estando previsto que el expediente para la licitación de las obras se inicie en el primer trimestre de 2020 con un plazo estimado para la ejecución de las obras de 16 meses.

   - **50 plazas en Alojamientos Públicos en edificio en Rehabilitación en c/ García Ramos y Mendoza Ríos**: Casa señorial situada en el barrio de San Vicente (distrito Casco Antiguo). El solar posee una edificabilidad de 1.681 metros cuadrados. Esta promoción encarna la apuesta de EMVISESA por la innovación social, con un modelo que prioriza la fórmula de convivencia intergeneracional entre personas mayores, jóvenes y personal universitario, frente a los alojamientos turísticos tan propios de esta zona céntrica de la ciudad. Aunque el Plan Municipal contabiliza este proyecto como **21 alojamientos**, **finalmente serán 50 las plazas disponibles**, contando además con zonas de uso comunitario como bibliotecas, salas de estudio, informática, etc. Los precios se establecen en una media mensual estimada entre 98 y 145 euros/mes por plaza, en función de las aportaciones municipales que se prevean en los presupuestos de los distintos ejercicios.

     El proyecto básico cuenta con licencia de obras. El proyecto de ejecución se encuentra fase de redacción, estando previsto que el expediente para la licitación de las obras se inicie en el segundo trimestre de 2020 con un plazo estimado para la ejecución de las obras de 24 meses.

   - **83 viviendas protegidas en Régimen de Precio Limitado en la Parcela PUR-4ª del PERI-NO-4 "Cisneo Alto":** La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día 9 de noviembre de 2018 aprobó la cesión gratuita a favor de EMVISESA de la parcela PUR-4ª del PERI-NO-4 "Cisneo Alto".

     El solar posee una edificabilidad de 9.830 metros cuadrados para uso residencial y 520 metros cuadrados para uso comercial. El proyecto contempla 40 viviendas de 3 dormitorios, 36 de 4 dormitorios y 7 de 2 dormitorios. Además de 6 locales comerciales, plazas de aparcamiento, trasteros, un local de ocio comunitario, patio ajardinado y azoteas verdes. El régimen de precio limitado se fija entre 99.635 y 144.040 euros por vivienda.

El proyecto básico cuenta con licencia de obras. El proyecto de ejecución se encuentra finalizado, estando previsto que el expediente para la licitación de las obras se inicie en el primer trimestre de 2020 con un plazo estimado para la ejecución de las obras de 24 meses.

3. En otra fase del plan, en la que EMVISESA ya está trabajando, se abordarán los proyectos de otras **306 viviendas protegidas/alojamientos.** De ellas:

   - Por acuerdo de la Junta de Gobierno local de 9 de noviembre de 2018 se aprobó la cesión gratuita a EMVISESA de la finca sita en la calle Juan de Oñate, nº 12, Villa Encarnita. El objetivo es rehabilitar dicho edificio manteniendo la imagen del edificio actual y se han previsto 8 alojamientos.
   - Durante el primer semestre de 2020 se iniciará la redacción del proyecto de rehabilitación del edificio para poder iniciar posteriormente la contratación de las obras.
   - 16 viviendas en la Parcela situada en c/ La María.
   - 147 viviendas en la Parcela Kansas City Norte R1.
   - 111 viviendas en Kansas City Norte R2.
   - 24 viviendas en Parcela Tejares M2 ED-ASI DT4.

   La mayor parte de estas 1.069 viviendas/plazas de alojamientos tendrán un régimen de alquiler. Más concretamente, un 58% de las mismas (620 viviendas/alojamientos) tienen previsto tal régimen. El 42% (449 viviendas) se destinará a la venta con el objetivo de financiar el resto de líneas de intervención pública como la promoción de alquiler o la compra de pisos, así como responder al deseo de un 65% de los demandantes de vivienda protegida en Sevilla, que aspiran a tener una vivienda en propiedad.

   La forma de acceso a estas viviendas será la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes.

➢ PROGRAMA 4. PERMUTA DE VIVIENDAS

El "**Protocolo de permutas de viviendas"** se aprueba por el Consejo de Administración de EMVISESA el 12 de enero de 2017 para dar solución a diversas demandas, como el cambio de viviendas ocupadas legalmente por inquilinos de EMVISESA. También prevé dar solución a problemas de familias que, sin ser inquilinas de EMVISESA, sino en su mayoría propietarias de viviendas, se ponen en contacto con la empresa municipal demandando solución a la imposibilidad de satisfacer sus necesidades habitacionales con la vivienda que poseen. Tal imposibilidad viene motivada por diversas causas: movilidad reducida sobrevenida, problemas de salud grave, necesidad de reformas que económicamente no pueden asumir, etc.

En todos estos casos no se venía ofreciendo una solución adecuada por parte de EMVISESA, ya que la normativa de vivienda protegida no preveía mecanismos para facilitar el cambio de vivienda a inquilinos de las mismas, careciendo de regulación normativa.

EMVISESA mediante diferentes modalidades del Protocolo de Permuta ha atendido las demandas de **201** familias:

- **Bolsa de permutas de viviendas municipales**: **10 inquilinos** de viviendas municipales enmarcadas en el ***Plan de Renovación Integral de la barriada Los Pajaritos*** se encuentran en pleno proceso de permuta de sus viviendas.

- **Bolsa informática de permutas**: Herramienta informática, incluida en la página web de EMVISESA, donde se publican los datos básicos de las viviendas cuyos inquilinos necesitan permutarlas por otras también arrendadas de EMVISESA o gestionadas por esta. A 31 de diciembre de 2019 se habían presentado **116** solicitudes, de las cuales se han admitido **20** viviendas en la Bolsa de permutas y **1** pasó al procedimiento excepcional de cambio.

  De ellos, a 31 de diciembre de 2019 se encontraban publicadas en la Bolsa de Permutas un total de **11** viviendas; ya que **4** de las publicadas renunciaron a sus viviendas entregando las llaves a EMVISESA, **3** casos causaron baja porque el cambio se realizó a través del procedimiento establecido en el Protocolo de convivencia para inquilinos especialmente afectados, y **2** casos pasaron al procedimiento de cambio excepcional.

- **Procedimiento excepcional de cambio**: Es el mecanismo que se articula para dar solución a las solicitudes de cambio de inquilinos de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, cuando se dan determinadas circunstancias que justifican el cambio y no ha sido posible la permuta a través de la Bolsa de Permutas. Este modelo sólo es posible en caso de existir viviendas de libre disposición propiedad de EMVISESA o gestionadas por ella.

  A 31 de diciembre de 2019 se habían tramitado **3** expedientes, llevándose a buen término todos. De estos expedientes, **2** habían pasado por Bolsa de permutas, y el tercero de ellos pasó directamente a esta modalidad por la gravedad del caso.

- **Adquisición de vivienda con realojo simultáneo**: En estos supuestos se procederá a la adjudicación en régimen de alquiler o cesión de uso de una vivienda de libre disposición propiedad de EMVISESA, o gestionada por esta, a la familia objeto del procedimiento. De forma paralela se procede a la inmediata adquisición mediante escritura de compraventa de la vivienda propiedad de los solicitantes, pudiéndose autorizar el cambio siempre que la normativa aplicable no prohíba o limite la venta de la vivienda y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en el Protocolo.

  Durante 2019 se tramitaron **9** expedientes, estando a 31 de diciembre de 2019: 4 con tasación efectuada pendiente de vivienda adecuada; **2** cerrados por no cumplir con los requisitos; **1** pendiente de aprobación por la Comisión Ejecutiva; **1** aprobado por Comisión Ejecutiva pendiente solo de la formalización de la compra y alquiler simultánea, habiéndose efectuado en 2018 la adquisición de **1** vivienda y realojada la familia en vivienda de alquiler apta para cubrir sus necesidades.

  Si bien estos son los datos correspondientes a 2019, hay que indicar que en total desde la aprobación del Protocolo, se han presentado **75** solicitudes de esta modalidad de permuta, de las cuales solo se han tramitado **29**, ya que el resto solo eran requerimientos de información, no cumplían con los requisitos básicos del protocolo o no completaron la documentación necesaria.

  De los **29** expedientes tramitados, a 31 de diciembre de 2019, se habían adquirido o estaban pendientes de formalización de la adquisición un total de **9** expedientes, encontrándose **9** expedientes en trámite. El resto, **11** expedientes, habían desistido, vendido por su cuenta las viviendas o se habían archivado los expedientes por otras causas.

Por otra parte, la Comisión Ejecutiva de EMVISESA en su sesión de 5 de marzo de 2019 aprobó el "**Convenio de colaboración entre la Gerencia de Urbanismo, la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. (EMVISESA) y la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento de Sevilla, para la tramitación de permutas entre los usuarios de sus respectivos parques de viviendas".** Asimismo, dicho Convenio fue aprobado en Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 20 de marzo de 2019.

El objeto de este Convenio es el establecimiento de un procedimiento específico para la realización de permutas entre, por una parte, inquilinos de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, y por otra, con inquilinos de viviendas del Parque de Viviendas Sociales de la Gerencia de Urbanismo o titulares de un derecho de cesión de uso de alguna de estas viviendas.

En este Convenio se establecen los requisitos y procedimientos de tramitación de dichas permutas, encomendándose la gestión a la **Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda** (OMDV).

En el marco de este Convenio, durante el año 2019 se ha abierto **1** expediente, encontrándose a 31 de diciembre de 2019 en trámite.

- **PROGRAMA 5. PERMUTA DE PARCELAS MUNICIPALES PARA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA**

El 27 de junio de 2018 se formalizó la permuta de la parcela **P-2 Cros-Pirotécnia** (Ramón Carande), tras su adjudicación por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesión de 20 de marzo de 2018, a la oferta presentada por **Inmobiliaria del Sur, S.L**.

- **PROGRAMA 6. CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN VENTA**

Respecto al **"Programa de Captación de Viviendas en Venta**" aprobado por el Consejo de Administración de EMVISESA en sesión de 29 de diciembre de 2017 cuyo objeto es la adquisición de viviendas en diferentes barrios del municipio de Sevilla con destino a la ampliación del parque público de viviendas, se han adquirido **17 viviendas**.

El 27 de julio 2018 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento la concesión por parte de CaixaBank de una línea de crédito de 1.500.000 euros a 25 años y a tipo de interés fijo del 2,75% para la adquisición de viviendas por parte de EMVISESA a través del Programa de Captación de Viviendas en Venta, viviendas adquiridas por derecho de tanteo o retracto o por el Programa de permuta de viviendas.

Asimismo, en Comisión Ejecutiva de 21 de noviembre de 2018 se aprobaron la Bases que regulan el **Segundo Programa de Captación de Viviendas** en diferentes barrios del municipio de Sevilla con destino a la ampliación del parque público de viviendas, tras la aprobación de una ampliación del presupuesto destinado a la compra de viviendas vacías de la ciudad de Sevilla.

Este segundo programa de captación es realmente innovador por cuanto se corresponde con una convocatoria abierta y se encuentra sujeto a disponibilidad presupuestaria. Cuenta con un sistema de puntos que garantiza el alineamiento entre la necesidad de viviendas de las familias baremadas por la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda y la realidad física de las viviendas ofertadas. Esto provoca que los resultados, mientras se mantenga el carácter abierto de la convocatoria, sean siempre provisionales.

Hasta la fecha, se han presentado 32 solicitudes de venta, de las cuales, y conforme a las Bases que regulan el procedimiento del presente programa, se han declarado aptas un total de 13 viviendas; no aptas 11 viviendas; y excluida 1 vivienda. Asimismo, se ha producido el desistimiento de 7 de las solicitudes presentadas.

Igualmente, de las 13 viviendas declaradas aptas se ha formalizado la correspondiente escritura de compraventa de **9 de las viviendas**. Respecto de las 4 viviendas restantes, 2 de ellas están en fase de

formalización de la escritura de compraventa y en el supuesto de las otras 2 viviendas, los propietarios de la misma no han aceptado la contraoferta, no pudiéndose adquirir, por lo tanto, dichas viviendas.

Por tanto, **a 31 de diciembre de 2019 se han escriturado un total de 26 viviendas en el marco del Programa de Captación de Viviendas en Venta**.

Por último, EMVISESA, a los efectos de dar cumplimiento al Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación 2018-2023, ha llevado a cabo una operación de financiación con el Instituto Oficial de Crédito (ICO), consistente en una disposición de fondos en Project Finance de hasta 9,2 millones de euros, en un plazo de hasta 25 años, incluyendo 2 de carencia al tipo de interés opcional: Variable Euribor más 100 p.b. o su equivalente fijo. En este sentido, el 21 de enero de 2020, el Consejo de Administración de EMVISESA acordó destinar los fondos resultantes de la operación de financiación con el ICO a dar cumplimiento al objetivo establecido en Programa de Actuación número 6 "Captación de viviendas vacías en venta" del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación 2018-2023.

Durante el ejercicio 2019 se recibieron 36 escritos solicitando que EMVISESA se pronunciara sobre el **Derecho de Tanteo y Retracto** que ostenta sobre viviendas, garajes y trasteros y efectuándose el ejercicio de derecho a 11 de los solicitantes de viviendas y, por tanto, 25 no han sido ejercidas por parte de EMVISESA, por no darse las condiciones recogidas en el procedimiento aprobado por Resolución del Director Gerente de fecha 9 de noviembre de 2018.

➢ PROGRAMA 7. CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN ALQUILER

1. Respecto al **"Programa de captación de viviendas privadas ociosas para el alquiler"** aprobado por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA en su sesión de 25 de mayo de 2017, en 2019 se presentaron 8 solicitudes, de las cuales 3 fueron denegadas por ser VPO y 2 anuladas por no interesar finalmente a los propietarios. Por último, 3 viviendas están en proceso de tramitación para incorporarlas al programa. A 31 de diciembre de 2019, **el número de viviendas alquiladas de este programa asciende a 13**.

2. A 31 de diciembre de 2019, EMVISESA continúa con la gestión de **6 viviendas en virtud del Convenio de colaboración firmado con SAREB** el 20 de diciembre de 2016, por medio del cual se llevó a cabo la cesión por dichas viviendas propiedad de esta última, con objeto de que EMVISESA las gestione ofreciendo un alquiler social a familias en riesgo de exclusión, o llevando a cabo la regularización de los ocupantes de las mismas.

3. Asimismo, conforme al **Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Sevilla, a través de EMVISESA, y CAIXABANK, S.A. y BUILDINGCENTER, S.A.U** de 1 de marzo de 2017, se firmaron los contratos de cesión de uso de **2 viviendas** sitas respectivamente en calle Generador y Águila Perdicera, una contratada y entregada en 2017 y la otra en 2018.

Con ello el total de viviendas alquiladas a terceros a 31 de diciembre de 2019 asciende 21 viviendas.

➢ PROGRAMA 8. RECUPERACIÓN DE VIVIENDA VACÍA PÚBLICA

La Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA en su sesión de 17 de mayo de 2016, aprobó el **"Protocolo de actuación para la recuperación de las viviendas cedidas en régimen de arrendamiento, propiedad de EMVISESA, que no son ocupadas como domicilio habitual y permanente**

por sus inquilinos legales". El objetivo de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas arrendadas por EMVISESA cuyos inquilinos no las utilizan ni viven en ellas, encontrándose vacías, y tiene como finalidad la recuperación rápida y efectiva de las mismas para su inmediata adjudicación por los procedimientos legalmente establecidos.

En junio de 2015, EMVISESA disponía de un parque de alquiler de **2.440 viviendas**, a las que hay que añadir las **95 viviendas** calificadas en venta sin adjudicar, lo que hacen un total de **2.535 viviendas**. A 31 de diciembre de 2019 el parque de viviendas en alquiler de EMVISESA se ha incrementado en **353 unidades** (un 15%), llegando a **2.793 viviendas**, **ni una sola** de ellas **vacía**. Esta ampliación, que no se detiene, ha sido posible fundamentalmente gracias al cambio de **viviendas en venta a un régimen de alquiler con opción a compra** mucho más accesible, a la **captación y recuperación de 258 viviendas vacías** o a la gestión de dos nuevos edificios de **62 viviendas** en Los Pajaritos.

Durante 2019 se han abierto 19 expedientes, de los cuales se han cerrado 5 por haberse acreditado la ocupación como domicilio habitual y permanente o haberse reconocido los hechos y entregado las llaves y 14 se encuentran en tramitación.

➢ PROGRAMA 9. REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de febrero de 2018, acuerda encargar a EMVISESA **la gestión de 62 viviendas construidas en el área de Tres Barrios Amate (barriada Nazaret)**, y aparcamientos bajo rasante.

Al objeto de materializar la entrega y recepción de los edificios por EMVISESA, con fecha 13 de abril de 2018 se procedió a la firma del acta de entrega de los dos edificios, con salvedades que hicieron necesaria la contratación de las obras necesarias para la puesta en servicio de los dos edificios en el que se incluyen las reparaciones de obra que no fueron realizadas por la constructora que se encargó de la edificación.

Respecto a una Primera Fase, y mediante encomienda aprobada por la Junta de Gobierno de 13 de junio de 2014**, EMVISESA realojó a 92 familias, de las 96 viviendas objeto de la actuación.** Concluidas las obras de edificación de dicho edificio y para proceder a conocer la situación de las 96 familias, se llevaron a cabo sesiones informativas y actuaciones directas con los beneficiarios, que concluyeron con el **retorno iniciado el 1 de abril de 2019 de 45 realojados a los nuevos edificios construidos**. El resto ha permanecido en viviendas de alquiler de EMVISESA.

Para aquellas familias que comunicaron su intención de no volver al nuevo edificio, se realizó una comunicación pertinente, donde se recogió tanto la renta que tendrían que abonar en la vivienda donde se encontraban, así como el importe de renta exigible que tendrían que abonar conforme al informe de la OMDV si procediese. Del mismo modo, también se les comunicó los plazos para proceder a formalizar los contratos nuevos, en caso de aceptar las condiciones, o los plazos previstos para formalizar su traslado a los nuevos edificios de Pajaritos, en caso de no aceptar estas condiciones.

Con fecha 1 de octubre de 2018, la Comisión Ejecutiva de EMVISESA aprobó la **Convocatoria Pública de Permuta de Viviendas Municipales en el barrio de "Los Pajaritos",** para adjudicar las viviendas que quedaran disponibles en los nuevos edificios construidos al amparo de la actuación por la renovación urbana y de rehabilitación integral en el precitado Barrio.

De conformidad con las Bases de la Convocatoria, se realizaron las correspondientes valoraciones de las solicitudes recogidas con informes técnicos por parte de la sección de Residencial, del área Técnica, y de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV) previo a la propuesta de aprobación de los expedientes