



BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ros)	
圓	١,

			(Euros	OS)			
ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
ACTIVO NO CORRIENTE	•	227.634.327	226.046.323	PATRIMONIO NETO	•	175.934.617	173.210.391
Inmovilizado Intangible Concesiones Proniedad indistrial marcas v natantas	(Nota 5)	8.395.086 8.259.149	6.108.198 5.993.656	Fondos Propios		76.927.965	73.517.294
Apiraciones informáticas		135.863	114.415	Capital	(Nota 10)	20.838.326	17.838.182
Inmovilizado Material Terrenos y construcciones Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(Nota 6)	4.109.704 3.934.802 174.902	4.168.276 4.168.116 160	Reservas Legal y estatuarias Otras reservas		55.679.112 4.973.987 50.705.125	55.160.944 4.973.987 50.186.957
Inversiones Inmobiliarias Terrenos	(Nota 7)	197.898.568 43.276.801	196.488.068 41.226.020	Resultado del Ejercicio	(Nota 3)	410.527	518.168
Construcciones Inversiones inmobiliarias en curso		151.927.964 2.693.803	154.597.784 664.264	Subvenciones, Transferencias, Donaciones y Legados Recibidos	(Nota 10)	99.006.652	99.693.097
Inversiones Financieras a Largo Plazo		17.034.893	19.084.671	PASIVO NO CORRIENTE		66.833.342	63.500.062
Instrumentos de patrimonio Gréditos a terceros Ornes activos financianes	(Nota 4.I)	3.000 251.875 16.780.018	3.000 250.315 18 831 356	Provisiones a Largo Plazo	(Nota 11)	3.425.772	3.773.160
Activos por impuestos diferidos	(Nota 13)	196.076	197.110	Otras provisiones		3.425.772	3.773.160
				Deudas a Largo Plazo Deudas con entidades de crédito	(Nota 12.1)	63.407.570 60.745.803	59.726.902 57.845.248
ACTIVO CORRIENTE		47.903.270	38.773.175	Otros pasivos financieros		2.661.767	1.881.654
Existencias Terrenos y solares Edificios en construcción	(Nota 9)	21.946.678 710.863 15.114.054	20.289.164 1.055.922 11.107.037				
Editidos construidos Anticipos a proposadores		5.683.447	7.320.422	PASIVO CORRIENTE		32.769.629	28.109.045
		0000		Provisiones a Corto Plazo	(Nota 11)	1.348.648	2.381.633
Deudores Comerciales y Orras Cuentas a Cobrar Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(Nota 8.2)	15.727.243 12.605.256	12.853.579 11.765.501	Deudas a corto plazo		23.692.377	19.158.392
Deudores varios Personal		87.606 27.366	65.418 21.045	Deudas con entidades de credito Otros pasivos financieros	(Nota 12.1) (Nota 12.2)	6.673.430 17.018.947	1.497.500 17.660.892
Otros créditos con las Administraciones Públicas Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	(Nota 13) (Nota 10)	6.871 3.000.144	1.000.000	Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar		7.728.604	6.569.020
Inversiones Financieras a Corto Plazo		10.258	13.222	Proveedores Acreedores varios		4.407.073	4.145.292
Otros activos financieros		10.258	13.222	Personal Otras deudas con las Administraciones Públicas	(Nota 13)	256.871 338.270	255.983 375.155
Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes Tesorería		10.219.082 10.219.082	5.617.210 5.617.210	Anticipos de clientes		1.704.963	753.562
TOTAL ACTIVO		275.537.588	264.819.498	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		275.537.588	264.819.498

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2022 Y 2021

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	(Nota 14.1)	13.427.976	12.364.087
Ventas		3.005.970	2.567.512
Ingresos por arrendamientos		10.191.620	9.539.241
Prestaciones de servicios		230.386	257.334
Variación de existencias de edificaciones terminadas y promociones en curso	(Nota 9)	2.164.942	2.532.901
Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados a las inversiones inmobiliarias e inmovilizado material	(Nota 7)	2.194.296	385.887
Aprovisionamientos	(Nota 14.2)	(6.840.971)	(5.564.357)
Consumo de terrenos y solares		(393.284)	(39.679)
Obras y servicios realizados por terceros		(4.420.357)	(3.206.755)
Transferencia de inmovilizado a existencias	(Nota 7)	(2.185.056)	(2.030.513)
Deterioro de existencias	(Nota 9)	157.726	(287.410)
Otros ingresos de explotación		615.888	586.689
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		410.044	136.924
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	(Nota 14.6)	205.844	449.765
Gastos de personal	(Nota 14.3)	(5.816.439)	(5.674.795)
Sueldos, salarios y asimilados	(,	(4.299.534)	(4.160.690)
Cargas sociales		(1.516.905)	(1.514.105)
Otros gastos de explotación		(4.803.577)	(6.468.923)
Servicios exteriores	(Nota 14.5)	(4.027.396)	(3.798.898)
Tributos	,	(515.448)	(544.953)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(Nota 14.4)	(198.542)	(2.039.917)
Otros gastos de gestión corriente	,	(62.191)	(85.155)
Amortización del inmovilizado	(Nota 14.7)	(4.709.497)	(4.501.740)
Imputación de subvenciones y transferencias de inmovilizado no financiero y otras	(Nota 14.6)	1.885.822	1.870.849
Excesos de provisiones	(Nota 11)	506.764	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		2.174.423	5.425.316
Resultados por enajenaciones y otras	(Nota 7)	(195.859)	J.725.510 -
Deterioros y pérdidas	(Nota 6 y 7)	2.370.282	5.425.316
A.1 RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(Nota o y 1)	799.627	955.914
Ingresos financieros	AL	346.916	318.630
Capitalización de gastos financieros como mayor valor de existencias	(Nota 12.2)	47.376	5.619
De valores negociables y otros instrumentos financieros en terceros		299.540	313.011
Gastos financieros		(734.982)	(743.880)
Por deudas con terceros		(734.982)	(743.880)
A.2 RESULTADO FINANCIERO		(388.066)	(425.250)
A.3 RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		411.561	530.664
Impuestos sobre beneficios	(Nota 13)	(1.034)	(12.496)
A.4 RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		410.527	518.168
A.5 RESULTADO DEL EJERCICIO		410.527	518.168

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2022 Y 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias (I)		410.527	518.168
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(Nota 10)		
- Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos		1.400.874	984.865
- Reajuste de subvenciones		-	(546.952)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (II)		1.400.874	437.913
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos	(Notas 14.6)	(1.885.822)	(1.870.849)
- Otros ingresos por cesiones gratuitas de suelo	(Notas 10)	(201.497)	(156.640)
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (III)		(2.087.319)	(2.027.489)
Total de ingresos y gastos reconocidos (I+II+III)		(275.918)	(1.071.408)

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.



ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2022 Y 2021

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

				Subvenciones,	
			Resultado	transf., donaciones	
	Capital	Reservas	del ejercicio	y legados recibidos	Total
Saldo inicial del ejercicio 2021	16.838.182	54.621.231	539.713	101.282.671	173.281.797
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	518.168	(1.589.574)	(1.071.406)
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Aumentos de capital	1.000.000	-	-	-	1.000.000
- Distribución del resultado	-	539.713	(539.713)	-	-
Saldo final del ejercicio 2021	17.838.182	55.160.944	518.168	99.693.097	173.210.391
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	410.527	(686.445)	(275.918)
Otras variaciones del patrimonio neto					
- Aumentos de capital	3.000.144	-	-	-	3.000.144
- Distribución del resultado	-	518.168	(518.168)	-	-
Saldo final del ejercicio 2022	20.838.326	55.679.112	410.527	99.006.652	175.934.617

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez Coronel - Director Gerente Gerencia	22/03/2023	Página 4/62



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2022 Y 2021

(Euros)

	Notas de la	Ejercicio	Ejercicio
	Memoria	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.818.197)	(1.429.439)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		411.561	530.664
Ajustes al resultado:		365.526	
- Amortización del inmovilizado	(Nota 14.7)	4.709.497	4.501.739
- Correcciones valorativas por deterioro	(,	(1.347.892)	(3.299.308)
- Variación de provisiones		(1.292.479)	201.319
- Imputación de subvenciones	(Nota 14.6)	(2.091.666)	
- Ingresos financieros	(**************************************	(346.916)	,
- Gastos financieros		734.982	
Cambios en el capital corriente		(2.159.842)	
- Existencias		(1.461.656)	, ,
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.857.771)	
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.159.585	2.286.897
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(435.442)	
- Pagos de intereses		(734.982)	
- Cobros de intereses		299.540	313.011
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	92
			_
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(4.773.207)	(4.702.571)
Pagos por inversiones		(4.795.486)	
- Inmovilizado intangible	(Nota 5)	(76.304)	(107.797)
- Inmovilizado material	(Nota 6)	(91.489)	(82.859)
- Inversiones inmobiliarias	(Nota 7)	(4.627.693)	
Cobros por desinversiones	(1101217)	22.279	218.570
- Otros activos financieros		22.279	218.570
			2.0.070
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		11.193.276	7.652.817
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		3.066.518	
- Emisión de instrumentos de patrimonio	(Nota 10)	1.000.000	1.000.000
- Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos	(**************************************	2.066.518	3.375.063
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		8.126.758	3.277.754
- Emisión de deudas con entidades de crédito		12.475.930	7.348.946
- Emisión de otras deudas		138.167	-
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(4.399.445)	(3.182.504)
- Devolución y amortización de otras deudas		-	(578.877)
- Aplicación provisiones por pagos	(Nota 11)	(87.894)	(309.811)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	,	-	- ′
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		4.601.872	1.520.807
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.617.210	4.096.403
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		10.219.082	5.617.210

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez Coronel - Director Gerente Gerencia	22/03/2023	Página 5/62



Memoria de las Cuentas Anuales

1. Actividad de la empresa

La Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA se constituyó el 12 de mayo de 1987, con la denominación social de Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla, S.A. – EMVISESA, en ejecución de un acuerdo del Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla de fecha 8 de mayo de 1987, como continuadora del servicio prestado hasta dicha fecha por el Patronato Municipal de la Vivienda de Sevilla (en adelante el Patronato). El capital social de la Sociedad quedó integrado por la totalidad del patrimonio especial afecto hasta dicha fecha a los fines del Patronato, que se transfirió como tal unidad patrimonial independiente a la Sociedad como capital fundacional de la misma. Por consiguiente, el citado patrimonio conformó, en su activo y pasivo, el balance de constitución de la Sociedad que quedó como continuadora de la actividad anteriormente desarrollada por el Patronato.

Su domicilio social actual se encuentra ubicado en Sevilla, Avenida de la Ingeniería, n^{ϱ} 9 (Parque Empresarial Arte Sacro), Edificio n^{ϱ} 9.

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

El único accionista de la Sociedad es el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla por lo que tiene carácter de Sociedad Unipersonal.

El objeto de la Sociedad es la promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, con algún régimen de protección, de promoción pública, de titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales, incluidos los suelos industriales, comerciales y los destinados a equipamientos, y de los aprovechamientos resultantes del planeamiento urbanístico y en general la realización de toda clase de actuaciones que le correspondan como sociedad de gestión, como agente urbanizador en los términos establecidos en la legislación urbanística y, en su caso, como gestor de terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, incluyendo todas las facultades que la legislación contemple. Dicho objeto social se concreta en la realización de las siguientes actividades:

- a) Promocionar, gestionar, construir y rehabilitar viviendas y otros inmuebles con algún régimen de protección, de libre promoción o titularidad municipal, obras de urbanización en terrenos municipales o adquiridos por la Sociedad. La gestión, urbanización promoción y construcción podrá realizarse contratando su ejecución a empresas especializadas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.
- b) Actuar como medio propio y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla y sus entidades y organismos públicos, en los términos contemplados en la Ley 30/2007, de contratos del Sector Público, y demás normativa que la complemente, desarrolle o sustituya, para cualesquiera encomiendas y en cualesquiera condiciones de adjudicación de contratos en las materias comprendidas en su objeto social.
- c) Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, en los términos legalmente establecidos.
- d) Actuar como agente urbanizador.
- e) Vender y alquilar los citados inmuebles.
- f) Comprar, vender o permutar suelo en el término municipal, así como promocionar el mismo conforme a los usos permitidos en el planeamiento urbanístico.



- g) Vender, alquilar y permutar la propiedad y ceder el derecho de superficie del suelo municipal que el Ayuntamiento aporte a la Sociedad, así como el suelo que pueda adquirir por cualquier otro título.
- h) Explotar directamente cualquier actividad en promociones que realice.
- i) Contratar la realización de obras, encargos de proyectos y de gestión, tanto técnicos como jurídicos, ya sean respecto de la propia gestión urbanística como para la construcción de viviendas, urbanizaciones o cualesquiera otras infraestructuras municipales.
- j) Promover ante el Ayuntamiento u otras Administraciones instrumentos de planeamiento en áreas en que, por necesidades urbanísticas o para desarrollar una promoción, fuera conveniente.
- k) Suscribir convenios que puedan coadyuvar al mejor éxito de la gestión en fines y objetivos de la Sociedad.
- I) Formar parte de empresas o entidades públicas, privadas o mixtas.
- m) Concertar todo tipo de créditos, hipotecas, recibir ayudas y subvenciones de cualquier entidad, Administración y organismo público.
- n) Gestionar y ejecutar las adjudicaciones de viviendas y otros inmuebles.
- o) Realizar asistencias técnicas o, en su caso, gestionar, contratar o gerenciar aquellos desarrollos urbanísticos y/o contrataciones que se le encomienden, por parte del propio Ayuntamiento de Sevilla o por otras entidades públicas en las que éste participe, sea o no propietaria de los respectivos suelos.
- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas y formativas relacionadas con su objeto social.

De acuerdo con los Estatutos vigentes la dirección y administración de la Sociedad están a cargo de los siguientes órganos:

- 1. La Junta General (constituida por la Corporación en Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla).
- 2. El Consejo de Administración, en el que están representados los distintos grupos políticos existentes en la Corporación Municipal. De acuerdo con lo que dispone el artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración tiene designado de su seno una Comisión Ejecutiva compuesta por el Presidente, el Vicepresidente y un Vocal miembro del Consejo.
- La Dirección-Gerencia (designada por el Consejo de Administración) quien se responsabiliza de la gestión diaria de la Sociedad.

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad-

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Reales Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021, así como en las normas de adaptaciones sectoriales del mismo a las empresas inmobiliarias y constructoras, en todo lo que no contradiga a los Reales



Decretos anteriores. Le son aplicables las Resoluciones aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del citado Plan General de Contabilidad y de sus normas complementarias y el resto de la normativa contable española en lo que corresponda.

Le es también aplicable la Ley de Sociedades de Capital, el Código de Comercio y sus disposiciones complementarias.

2.2 Imagen fiel-

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 26 de mayo de 2022.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados-

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 4 de esta Memoria. No existe principio contable obligatorio alguno, que siendo significativo su efecto en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, se haya dejado de aplicar. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2022, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad ni ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata. Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se resume a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:



- Determinación de la vida útil de los activos intangibles, materiales e inmobiliarios (Notas 4.a, 4.b y 4.c en relación con las Notas 5, 6 y 7).
- La aplicación del "Test de deterioro" y la determinación del valor recuperable mediante la comparación de valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras para los activos inmobiliarios (Nota 4.c, en relación con la Nota 7); el valor razonable o el valor en uso, para los activos intangibles, materiales o en existencias (Notas 4.a, 4.b, 4.f y 4.g, en relación con las Notas 5, 6 y 9).
- Cálculo de provisiones necesarias que cubran riesgos y contingencias de tipo fiscal, litigios judiciales o reclamaciones de naturaleza laboral (Nota 4.o).

2.5 Comparación de la información-

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

2.6 Agrupación de partidas-

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

2.7 Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8 Corrección de errores-

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

2.9 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el marco conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio que el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:



	Euros			
	2022 2021			
Bases de reparto Pérdidas y Ganancias (Beneficios)	410.527	518.168		
Total	410.527	518.168		
Distribución	440 507	540,400		
Reservas voluntarias	410.527	518.168		
Total	410.527	518.168		

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible-

Este epígrafe del balance adjunto recoge:

- La concesión demanial de diferentes bienes, otorgadas por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, que se amortizan linealmente en el plazo de la concesión. Las concesiones demaniales gratuitas se valoran a su valor venal con abono al epígrafe "Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto. (Ver apartado j.1 de esta misma Nota).
- La propiedad industrial que se amortiza linealmente en un período de 10 años.
- Los importes satisfechos en relación con la adquisición de determinados programas informáticos.
 Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en un período de 4 años.

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de comercialización y el valor en uso, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados. (Ver Nota 5).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ha ascendido a 177.530 euros (114.478 euros en 2021).

b) Inmovilizado material-

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

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

La Sociedad amortiza el inmovilizado material de uso propio, así como las construcciones de las inversiones inmobiliarias, siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:



	Años de vida útil estimada
Construcciones Mobiliario y enseres Equipos para procesos de información Elementos de transporte	25 o 50 10 4 10

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados. (Ver Nota 6).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización del inmovilizado material ha ascendido a 150.061 euros (146.780 euros en 2021).

c) Inversiones inmobiliarias-

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

El coste de adquisición o coste de construcción de los terrenos y solares y las obras en curso, así como las promociones terminadas destinadas al arrendamiento figuran en los epígrafes "Terrenos", "Inversiones inmobiliarias en curso" y "Construcciones", respectivamente, de las inversiones inmobiliarias. Los terrenos recibidos mediante cesión gratuita se valoran a su valor venal con abono al epígrafe "Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto (Ver apartado j.2 de esta misma Nota). Estos activos se valoran y amortizan de acuerdo con los criterios indicados en apartado b) de esta Nota, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad reclasifica las "Inversiones Inmobiliarias":

- Del epígrafe "Inmovilizado Material", cuando deja de utilizarse el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos y se destina a obtener rentas.
- Al epígrafe "Inmovilizado Material" cuando comienza a utilizar el inmueble en la producción o suministro de bienes o servicios o bien para fines administrativos.
- Del epígrafe "Existencias", cuando el inmueble es objeto de arrendamiento operativo.
- Al epígrafe "Existencias" cuando inicia una acción encaminada a producir una transformación sustancial del inmueble con la intención de venderlo.

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados. El importe recuperable se determina como el valor actual de las rentas de alquiler estimadas menos los costes asociados a las mismas. (Ver Nota 7).

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2022 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 4.381.906 euros (4.240.482 euros en 2021).

d) Arrendamientos-

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios



inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Permutas de activos-

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo 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 del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

f) Existencias. Terrenos y solares-

Los terrenos y solares se valoran a su coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos, las indemnizaciones de desalojo satisfechas, los costes de derribo de las edificaciones existentes, así como los de desescombro y cerramiento de solares, el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle, los costes de reparcelación y los gastos de vigilancia.

Los terrenos y solares recibidos mediante cesión gratuita se valoran a su valor venal con abono al epígrafe "Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto. (Ver apartado j.2 de esta misma Nota).

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el sector, la totalidad de terrenos y solares se clasifican dentro del activo corriente, aunque en su mayor parte el período de construcción de estos es superior a un año.

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados.



g) Existencias. Edificios en Construcción y Edificios Construidos-

Estos epígrafes están valorados a su precio de coste o valor de realización, el menor. El precio de coste anteriormente indicado incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (proyectos, licencia de obras, certificaciones de obra, gastos legales de declaración de obra nueva e inscripción registral, etc.), así como los gastos financieros devengados por la financiación de carácter específico obtenida para financiar cada una de las promociones emprendidas. Sin embargo, la citada capitalización de gastos financieros cesa en el momento en que como consecuencia de demoras o ineficacias se produce una paralización o alargamiento en el proceso de construcción inicialmente previsto.

La Sociedad, una vez iniciada la construcción, incluye en el valor de los edificios en construcción el valor de los solares sobre los que se está construyendo.

Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta, considerando asimismo el importe de las subvenciones concedidas para la financiación de estos activos, pendientes de imputación a resultados. (Ver Nota 9).

Asimismo, la Sociedad dota las provisiones correspondientes a las pérdidas en que estima incurrir en las promociones ya comprometidas, tan pronto se conocen. (Ver Nota 11).

Durante el ejercicio 2022 se han activado en existencias 47.376 euros correspondientes a intereses financieros (5.619 euros en 2021).

h) Instrumentos financieros-

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

- Activos financieros: efectivo y otros activos líquidos equivalentes; créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios; créditos a terceros y; otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.
- Pasivos financieros: débitos por operaciones comerciales, proveedores y acreedores varios; deudas con entidades de crédito 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 y depósitos recibidos.
- Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros:

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

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



Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

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

Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías, atendiendo a las características de los flujos contractuales y al modelo de negocio aplicado por la Sociedad a ese activo financiero:

- Activos financieros a coste: donde se incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones. Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.
- Activos financieros a coste amortizado: un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:
 - Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
 - Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan



lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

Los activos financieros que posee la Sociedad son, básicamente, préstamos y partidas a cobrar originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Reconocimiento de los activos financieros-

La Sociedad reconoce los activos inicialmente al valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen según las categorías:

- A coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. (No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo).
- A valor razonable, registrando las variaciones en resultados.

La Sociedad no registra la venta ni las cuentas a cobrar por las adjudicaciones efectuadas hasta el momento de la firma de la escritura pública de compraventa. Consiguientemente, la Sociedad únicamente registra a partir de dicho momento las cuentas a cobrar correspondientes a los importes pendientes de pago por los compradores.

Para las viviendas de protección oficial en venta financiadas con préstamos bancarios hipotecarios, la Sociedad registra como "Deudas con entidades de crédito" el importe dispuesto de préstamos con destino a la financiación de estas viviendas. En el momento de la entrega de las viviendas, los compradores de las mismas proceden a subrogarse en los préstamos hipotecarios. De acuerdo con este criterio de presentación, los anticipos recibidos de clientes antes de la entrega de las promociones se contabilizan con abono al epígrafe "Anticipos de clientes" del capítulo "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo Corriente.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado-

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las



cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Pasivos financieros

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

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido, es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Durante el ejercicio 2022 no se han realizado reclasificación alguna entre categorías de los pasivos financieros.

En cuanto a la valoración de los pasivos financieros, la Sociedad clasifica y valora los mismos dentro de las siguientes categorías:

- <u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>: La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:
 - Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
 - Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. (No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo). Con posterioridad los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Al cierre del ejercicio, todos los pasivos clasificados en esta categoría se encuentran valorados y registrados a valor nominal, al no devengar intereses explícitos y que, en el caso de que se devengase, el efecto de su actualización no resulta significativo.

<u>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:</u> Al
cierre del ejercicio, la Sociedad no mantiene clasificados pasivos financieros dentro de esta
categoría.

No obstante, y en su caso, los mismos son valorados inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor



razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Después del reconocimiento inicial, la Sociedad valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

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

i) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos por compraventa de bienes o servicios se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de devengo, es decir, en el momento, o a medida que, se produce la transmisión del control de los bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación asociada al bien entregado o servicio prestado, deducidos descuentos y cantidades recibidas por cuenta de terceros, tales como el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para la aplicación de este criterio, la Sociedad previamente ha procedido a:

- Identificar el/los contratos del cliente/s.
- Identificar las obligaciones de desempeño.
- Determinar el precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, es decir, en el acto de elevación a público de la venta.

Además, siguiendo el criterio de prudencia valorativa la Sociedad registra para aquellas promociones en curso en las que estima incurrir en pérdidas las correspondientes provisiones por depreciación.

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, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad registra en base al devengo tanto los ingresos financieros derivados de los contratos de venta con pago aplazado, como los gastos financieros originados por los préstamos y anticipos recibidos por la financiación de promociones inmobiliarias e inmuebles. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta registra en sus correspondientes epígrafes de ingresos y gastos financieros los importes devengados.

j) Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos-

En el epígrafe "Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos" del Patrimonio Neto del balance adjunto se incluyen, netos de imputación a resultados:

NOSDO EMVISESA

- Las concesiones demaniales, recibidas gratuitamente del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, estando clasificadas en el epígrafe "Concesiones" del "Inmovilizado Intangible" como se menciona en el apartado a) de esta misma Nota. La valoración asignada a estas concesiones se hace por su valor venal.
- 2. Las cesiones gratuitas de determinados terrenos realizadas a la Sociedad por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, los cuales en caso de corresponder a actuaciones en promociones de viviendas en régimen de alquiler se clasificaron en "Terrenos" en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" y en caso de corresponder a terrenos para actuaciones en promociones de viviendas en régimen de venta, se clasifican como "Edificios en construcción" o "Terrenos y Solares" en el epígrafe "Existencias" según se hayan iniciado o no las obras de los edificios a construir, respectivamente. La valoración asignada a estas cesiones se hace, inicialmente por su valor venal determinado en la escritura pública o el documento administrativo de cesión.
- 3. Las ayudas y subvenciones al régimen y la financiación de viviendas protegidas, en el marco de los Planes de Viviendas concedidas por el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía. En este sentido, la Sociedad es beneficiaria de las siguientes:
 - a. Subvenciones sobre préstamos concedidos: se trata de ayudas sobre el importe que resulta de la amortización del principal más intereses, incluidos los de carencia, de los préstamos cualificados concedidos con los que se financien actuaciones protegibles en régimen de alquiler. (Ver Nota 10).
 - b. Subvenciones de Ayudas al Régimen Especial: se trata de ayudas al promotor de viviendas de protección oficial en régimen especial de alquiler, correspondiente a un determinado porcentaje del precio al que hubiesen podido venderse las viviendas o a un determinado importe por vivienda. (Ver Nota 10).
 - c. Subvenciones a través del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en el marco del Plan 20.000, para la promoción de viviendas y/o alojamientos protegidos de titularidad pública para ser destinadas a alquiler asequible o social en Sevilla. Al 31 de diciembre de 2022, se encuentran pendientes de cobro por la Sociedad.
 - d. Subvenciones de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para actuaciones de Fomento del Parque de Viviendas en Alquiler o Cesión de Uso en Andalucía. Al 31 de diciembre de 2022, se han cobrado 31.709 euros. (Ver Nota 10)
- Las "Subvenciones ARU Nuevo Amate" concedidas por el Ministerio de Fomento al Área de Renovación Urbana de la Barriada de Amate en Sevilla (Nuevo Amate). (Ver Nota 10).
- Las subvenciones relativas a Planes de Empleo concedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla:
 - a. Plan de Empleo de Viviendas: la Dirección General de Acción Social del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, concede a la Sociedad subvención con objeto de atender la demanda de las viviendas sociales en la ciudad a través de la adecuación de las viviendas que esta Sociedad posee repartidas por toda la ciudad para prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica. (Ver Nota 10).
 - b. Planes de Empleo de Locales: la Dirección General de Empleo y Apoyo a la Economía e Innovación Social del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, concede a la Sociedad subvenciones para la adecuación de los locales que la Sociedad posee repartidos por toda la ciudad, con objeto de prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica permitiendo una mayor diligencia en la capacidad de gestión, promueva la riqueza del municipio, mejore su infraestructura y su eficacia. (Ver Nota 10).
- 6. La subvención para Captación de Viviendas, concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, para la ampliación del parque público con nuevas viviendas en atención a la demanda social en la ciudad. La subvención se cobró en su totalidad durante el ejercicio 2020. (Ver Nota 10).

Estas subvenciones se imputan a resultados a medida que se vaya amortizando el coste del activo subvencionado y, en su caso, cuando se produzca la enajenación o baja de dicho activo.



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

k) Provisiones para pensiones y obligaciones similares-

El Consejo de Administración en reunión celebrada el 19 de julio de 1990, acordó la contratación de un Plan de Pensiones a favor de su personal según la modalidad de aportación definida, de acuerdo con las previsiones de la Ley 8/1987, de 8 de junio, de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, con objeto de complementar las prestaciones de la Seguridad Social a favor de parte de sus empleados y causahabientes, en materia de jubilación, invalidez y viudedad. Con el objeto de acumular las dotaciones adicionales que excediendo al límite de aportaciones al Plan fuesen necesarias para alcanzar la prestación objetivo, se constituyó con fecha 1 de julio de 1991, un fondo de jubilación con Caser Ahorrovida, Cía. de Seguros y Reaseguros, S.A. en el que se determina que las prestaciones cubiertas corresponderán al valor capitalizado final de las aportaciones realizadas al Fondo por la Sociedad.

Con fecha 19 de diciembre de 2000 se suscribió un acuerdo entre la Sociedad y sus trabajadores por el que se modificó ese sistema de previsión social, pasando a un modelo de aportación definida para todas las contingencias.

Se reconocieron derechos por servicios pasados tanto a empleados no adheridos al Plan de Pensiones como a aquellos con los que, estando adheridos, la Sociedad tuviera compromisos por pensiones materializados en otros instrumentos, y se incorporaron al Plan de Pensiones las obligaciones con los beneficiarios que percibían rentas directamente de la Sociedad. La definición de la aportación definida no se hace en función de una prestación objetivo, sino como un porcentaje (en función de la categoría) del salario base del año en curso en el que se realiza el cálculo de dicha aportación.

Los fondos acumulados para la cobertura de estos compromisos por pensiones de los que disponía la Sociedad fueron transferidos al Fondo de Pensiones Futurmonte, F.P. (actualmente denominado Cajasol Instituciones Uno Fondo de Pensiones), dando así cumplimiento en un solo pago a la obligación de externalización recogida en el Real Decreto 1588/1999 de 15 de octubre por el que se aprobó el Reglamento sobre la instrumentalización de los compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y beneficiarios.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha realizado aportaciones al plan de pensiones por importe de 75.000 euros (88.000 euros en 2021).

I) Préstamos al personal-

Por acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Patronato de 23 de mayo de 1978, ratificado por la Junta del mismo día y desarrollado por otro acuerdo de la Comisión Ejecutiva de 13 de marzo de 1979, se constituyó un "Fondo para Préstamos al Personal", obligándose la Sociedad a otorgar a su personal contratado por tiempo indefinido préstamos por el importe de dicho Fondo. El citado Fondo se constituyó con una aportación inicial de 30.051 euros por parte del Patronato, incrementándose cada año con los intereses devengados por los préstamos concedidos, así como con nuevas aportaciones realizadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de los préstamos concedidos y pendientes de cobro ascendía a 251.875 y 250.315 euros, respectivamente.

m) Impuesto sobre beneficios-

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Conforme a lo previsto en el artículo 34 de la ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad está bonificada al 99% respecto de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en



el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. En este sentido, la práctica totalidad de los servicios que presta la entidad tienen el carácter de servicios de competencia municipal en los términos referidos.

El impuesto corriente es la cantidad que satisface la Sociedad como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente. El impuesto corriente correspondiente al ejercicio presente y a los anteriores, se reconocerá como un pasivo en la medida en que esté pendiente de pago. En caso contrario, si la cantidad ya pagada, correspondiente al ejercicio presente y a los anteriores, excediese del impuesto corriente por esos ejercicios, el exceso se reconocerá como un activo.

El gasto o ingreso correspondiente al impuesto diferido se obtiene con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria que corresponda el tipo impositivo vigente a la fecha de cierre del ejercicio, teniendo en cuenta el efecto de la bonificación del 99% comentada anteriormente, al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

La Sociedad reconoce los pasivos por impuesto diferido en todos los casos, excepto que surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

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

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios si existe un derecho legal a su compensación frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las cantidades que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar los pasivos de forma simultánea.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

Por último, en cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos que procedan.



n) Indemnizaciones por despido-

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. La Dirección de la Sociedad considera que la provisión que pudiera estar registrada por este concepto es suficiente para hacer frente a los pasivos de esta naturaleza.

o) Provisiones y contingencias-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. En el ejercicio 2022 no se han puesto de manifiesto pasivos contingentes.

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

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

p) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente-

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

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

q) Transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.



Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa.

Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante del Administrador de la Sociedad, cuando el mismo sea persona jurídica.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o Retiros o					
Coste:							
Concesiones	16.471.443	19.767	-	16.491.210			
Propiedad industrial	1.554	-	-	1.554			
Aplicaciones informáticas	2.427.750	74.369	-	2.502.119			
Total coste	18.900.747	94.136	-	18.994.883			
Amortización acumulada:							
Concesiones	(451.803)	(124.556)	-	(576.359)			
Propiedad industrial	(1.427)	(53)	-	(1.480)			
Aplicaciones informáticas	(2.313.335)	(52.921)	-	(2.366.256)			
Total amortización acumulada	(2.766.565)	(177.530)	-	(2.944.095)			
Deterioros:							
Concesiones	(10.025.984)	-	2.370.282	(7.655.702)			
Total Deterioros	(10.025.984)	-	2.370.282	(7.655.702)			
Total Coste Neto	6.108.198	(83.394)	2.370.282	8.395.086			

A 31 de diciembre de 2022, el epígrafe "Concesiones" se corresponde con:

- 1. La unidad de ejecución SIPS-9-3 del Sector 9 del Plan Parcial nº 3 del Polígono Aeropuerto de Sevilla, valorada en 201.937 euros. El 24 de junio de 2010, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla cedió gratuitamente a la Sociedad la utilización privativa de dicha unidad con una superficie de 2.000 m², calificada como Servicio de Interés Público y Social, por un plazo de 75 años, para la construcción de alojamientos protegidos. Sobre la citada parcela hay construido un edificio con 32 alojamientos (RUE 32), registrada en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de situación adjunto. (Ver Nota 10).
- 2. Las parcelas R1 y R2 del Estudio de Detalle "Recinto de Ferias y Exposiciones" por importe de 10.200.254 euros y 4.068.296 euros, respectivamente. Con fecha 22 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, aprobó la propuesta de la Delegación de Hacienda y Admón. Pública, por la que se otorgaba una concesión demanial onerosa sobre las parcelas R1 y R2 del

NOSDO

Recinto de Ferias y Exposiciones a favor de la Sociedad. El 17 de diciembre de 2014, se firmó el Documento Administrativo por un plazo de 75 años. El citado importe se consideró abonado con la entrega de las obras de ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos, formalizada el 23 de diciembre de 2014. La parcela R1 tiene una superficie de 17.543,65 m2 y está calificada como suelo dotacional de equipamiento y servicio público con uso pormenorizado de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) de Servicio Público (SP), teniendo esta parcela como uso complementario y compatible del uso principal el de Servicios Terciarios. La parcela R2 tiene una superficie de 10.303,88 m2 y está calificada como suelo Dotacional de Equipamiento y Servicio Público con uso pormenorizado de SIPS de SP, teniendo esta parcela uso complementario del uso principal.

A 31 de diciembre de 2021, las citadas parcelas se encontraban deterioradas por importe de 7.373.572 euros y 2.652.412 euros, respectivamente según las valoraciones realizadas con el criterio de mejor y mayor uso, estimando la construcción de un hotel, oficinas, locales comerciales y aparcamientos para la parcela R1 y oficinas y aparcamientos para la parcela R2.

En este sentido, con fecha 29 de junio de 2021, la Sociedad CBRE Valuation Advisory, S.A. emitió certificado de tasación sobre la concesión administrativa de la parcela R2 del Recinto de Ferias y Congresos por importe de 4.144.220 euros. Adicionalmente, con fecha 29 de diciembre de 2022, se formaliza acuerdo con Contursa mediante el cual la Sociedad le cede el uso de la citada parcela R2 para destinarla a aparcamiento de vehículos o, en su caso, como solar de apoyo durante la celebración de los distintos congresos y otros eventos que Contursa organiza anualmente, por un importe de 150.000 euros anuales más IVA. Por lo que la Sociedad ha procedido a recuperar el importe del deterioro de la parcela, descontando el importe de la amortización acumulada teórica que la concesión demanial debía tener a la fecha, lo que ha supuesto un abono al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 2.370.282 euros.

- 3. Inmueble sito en la C/García Ramos (con fachada a C/Mendoza Ríos) ubicado en Suelo Dotacional de Equipamiento y Servicio Público con uso pormenorizado de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), valorada en 90.038 euros. Con fecha 2 de abril de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla otorgó a la Sociedad la concesión demanial gratuita de dicho inmueble, por un plazo de 75 años, para su rehabilitación y adecuación con uso de alojamiento temporal, para su integración en el Parque Público de Vivienda, al amparo de la Estrategia de Ampliación Urgente, aprobada en el Consejo de Administración de la Sociedad de 23 de octubre de 2017. (Ver Nota 10).
- 4. Parcela de terreno denominada S-1 por el Plan Parcial del Sector API-DMN-01 (San Jerónimo-Alamillo S-1), valorada en 787.991 euros. Con fecha 27 de mayo de 2019, se formalizó el documento de concesión demanial gratuita de dicha parcela, procedente del Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla, (epígrafe 1 de Bienes Inmuebles de Dominio Público, con el asiento nº 35732-GPA), cuya superficie de 4.237,83 m² está destinada a la implantación de alojamientos cooperativos (cohousing-coliving), como actuación incardinada dentro del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal (TM) de Sevilla 2018-2023, aprobado por la Junta de Gobierno Local del 28 de diciembre de 2018. (Ver Nota 10).
- Locales anexos al Mercado del Tiro de Línea, valorados en 854.705 euros. Con fecha 6 de marzo de 2020, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla otorgó a la Sociedad la concesión demanial gratuita de dichos locales por un plazo de 75 años, para su utilización privativa. (Ver Nota 10).
- 6. Durante el ejercicio 2021, se formalizaron varios documentos de concesión demanial directa y gratuita de diversos inmuebles por un plazo de 75 años, procedentes del Inventario General de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Sevilla, destinados a la implantación de alojamientos cooperativos (cohousing-coliving), como actuación incardinada dentro del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023. Las características de esos inmuebles son:



Ubicación	Fecha Documento Administrativo	Código Inventario Municipal	Superficie (m²)	Valoración (euros)
C/Torneo 31	21/07/2021	GPA 43532	92,63	25.291
C/Lumbreras 23	21/07/2021	GPA 35111	1.119,00	134.180
C/Jesús del Gran Poder 34	21/07/2021	GPA 34208	246,54	58.399
C/Espíritu Santo 16	10/11/2021	GPA	340,00	46.995

7. La concesión demanial del local anexo al Mercado de Abastos de la Candelaria, sito en calle Gaviota nº 50-D, con una superficie de 76,28 m2, valorado en 17.832 euros. Con fecha 4 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla otorga a la Sociedad la concesión demanial directa y gratuita del citado inmueble por un plazo de 4 años para la implantación de una oficina técnica de gestión de las actuaciones a desarrollar en el Área de Regeneración y Renovación Urbana 144 viviendas Nazaret-Pajaritos Público, cuya delimitación fue acordada por la orden de 30 de junio de 2021. (Ver Nota 10)

Adicionalmente, con fecha 23 de septiembre de 2021, se formalizó un contrato para la migración de la gestión inmobiliaria actual al sistema SAP módulo Real Estate Flexible (RE-FX). Durante los ejercicios 2022 y 2021 se han registrado por este concepto, en el epígrafe "Aplicaciones informáticas" del balance de situación un importe de 54.493 y 89.333 euros, respectivamente.

Ejercicio 2021-

	Euros					
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Saldo final		
Coste:						
Concesiones	16.205.049	266.394	-	16.471.443		
Propiedad industrial	1.554	-	-	1.554		
Aplicaciones informáticas	2.321.481	106.269	-	2.427.750		
Total coste	18.528.084	372.663	-	18.900.747		
Amortización acumulada:						
Concesiones	(367.795)	(84.008)	-	(451.803)		
Propiedad industrial	(1.374)	(53)	-	(1.427)		
Aplicaciones informáticas	(2.282.918)	(30.417)	-	(2.313.335)		
Total amortización acumulada	(2.652.087)	(114.478)	-	(2.766.565)		
Deterioros:						
Concesiones	(10.025.984)	-	-	(10.025.984)		
Total Deterioros	(10.025.984)	-	-	(10.025.984)		
Total Coste Neto	5.850.013	258.185	-	6.108.198		

A 31 de diciembre de 2022 existen elementos en el inmovilizado intangible con un coste bruto de 2.305.071 euros (de 2.232.750 euros a 31 de diciembre de 2021) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

			Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Traspaso a Inv. Inmobiliarias (Nota 7)	Saldo final
Coste:					
Terrenos de uso propio Construcciones para uso propio-	525.374	-	-	-	525.374
Oficina Arte Sacro	2.917.567	4.899	-	-	2.922.466
Otras oficinas y archivos	1.234.695	-	-	-	1.234.695
1	4.677.636	4.899	-	-	4.682.535
Centros sociales (Inmuebles cedidos)	655.849	-	-	-	655.849
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	571.346	34.130	-	-	605.476
Equipos para procesos de información	213.661	52.460	-	-	266.121
Elementos de transporte	18.079	-	-	-	18.079
Total Coste	6.136.571	91.489	-	-	6.228.060
Amortización acumulada:					
Construcciones	(509.520)	(79.573)	-	-	(589.093)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(486.214)	(24.088)	-	-	(510.302)
Equipos para procesos de información	(148.128)	(44.592)	-	-	(192.720)
Elementos de transporte	(9.944)	(1.808)	-	-	(11.752)
Total Amortización Acumulada	(1.153.806)	(150.061)	-	-	(1.303.867)
Deterioros:	-				-
Centros sociales	(655.849)	-	-	-	(655.849)
Inmuebles de uso propio	(158.640)	-	-	-	(158.640)
Total Deterioros	(814.489)	-	-	-	(814.489)
Total Coste Neto	4.168.276	(58.572)	-	-	4.109.704

Las adiciones del inmovilizado material del ejercicio 2022 se corresponden fundamentalmente con el mobiliario y los elementos informáticos que han sido necesarios en el ejercicio.



Ejercicio 2021-

			Euros		
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Traspaso a Inv. Inmobiliarias (Nota 7)	Saldo final
Costo					
Coste: Terrenos de uso propio	502.712	22.662			525.374
Construcciones para uso propio-	302.712	22.002	-	-	323.374
Oficina Arte Sacro	2.869.921	47.646	_	_	2.917.567
Otras oficinas y archivos	1.234.695	-	-	-	1.234.695
and onemae y aremives	4.607.328	70.308	-	-	4.677.636
Centros sociales (Inmuebles cedidos)	5.195.961	-	-	(4.540.112)	655.849
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	571.042	304	-	` <u>-</u>	571.346
Equipos para procesos de información	201.414	12.247	-	-	213.661
Elementos de transporte	18.079	-	-	-	18.079
Total Coste	10.593.824	82.859	-	(4.540.112)	6.136.571
Amortización acumulada:					
Construcciones	(430.151)	(79.369)	-	-	(509.520)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(463.364)	(22.850)	-	-	(486.214)
Equipos para procesos de información	(105.375)	(42.753)	-	-	(148.128)
Elementos de transporte	(8.136)	(1.808)	-	-	(9.944)
Total Amortización Acumulada	(1.007.026)	(146.780)	-	-	(1.153.806)
.					
Deterioros:	(5.405.004)		1 001 000	0.700.744	(055.040)
Centros sociales	(5.195.961)	-	1.831.398	2.708.714	(655.849)
Inmuebles de uso propio	(158.640)	-	-		(158.640)
Total Deterioros	(5.354.601)	(00.00::	1.831.398	2.708.714	(814.489)
Total Coste Neto	4.232.197	(63.921)	1.831.398	(1.831.398)	4.168.276

Las adiciones del inmovilizado material del ejercicio 2021 se correspondían fundamentalmente, con el ejercicio de la opción de compra del taller nº 108 y la plaza de garaje nº 178, situados en las oficinas de la Sociedad en el Parque Empresarial Arte Sacro, que se encontraban alquilados por la Sociedad desde el 28 de julio de 2017. Los citados inmuebles constan de una superficie útil de 46,10 m² y 12,81 m², respectivamente y su precio de adquisición ascendió a 70.000 euros más IVA.

Adicionalmente, se adquirieron el mobiliario y los elementos informáticos que fueron necesarios en el ejercicio.

Con fecha 30 de diciembre de 2021, se formalizó contrato de arrendamiento con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla por el edificio sito en Plaza de Los Luceros nº 9-B, que consta de una superficie de 2.743,52 m² por un importe de 126.540 euros anuales más IVA y un plazo de 4 años. El citado inmueble se encontraba cedido gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para uso social, por un plazo de 10 años, en base al Convenio de Colaboración suscrito el 9 de abril de 2009, por lo que se había registrado un deterioro por un importe igual al valor en libros del inmovilizado, ascendente a 4.540.112 euros.

A 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con la valoración realizada por JLL Valoraciones, S.A.U., con la finalidad de determinar el valor razonable del citado inmueble, la Sociedad procedió a recuperar su deterioro por importe de 1.831.398 euros con abono al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Ver Nota 14.8). Asimismo, debido a la formalización del contrato de alquiler con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, se traspasó el coste y el deterioro del citado inmueble, por un importe de 4.540.112 euros y 2.708.714 euros, respectivamente, al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación (Ver Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se encontraban totalmente amortizados los siguientes elementos del inmovilizado material:



	Eu	ros	
	2022 2021		
Mobiliario	342.043	330.147	
Equipos para Procesos de Información	127.975	39.772	
Total	470.018	369.919	

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

		Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Traspasos	Traspasos desde Existencias (Nota 9)	Traspasos a Existencias (Nota 9)	Saldo final	
Coste:								
Terrenos	42.197.504	1.490.663	_	_	902.047	(340.861)	44.249.353	
Construcciones	214.989.446	2.282.762	(195.859)	195.859	1.279.432	(2.224.345)	216.327.295	
Inversiones Inm. en curso	664.264	2.212.581	-	(195.859)	12.817	-	2.693.803	
Total Coste	257.851.214	5.986.006	(195.859)	-	2.194.296	(2.565.206)	263.270.451	
Amortización Acumulada:								
Construcciones	(51.373.583)	(4.381.906)	-	-	-	380.149	(55.375.340)	
Total Amort. Acumulada	(51.373.583)	(4.381.906)	-	-	-	380.149	(55.375.340)	
Deterioros:								
Terrenos	(971.484)	(1.068)	-	-	-	-	(972.552)	
Construcciones	(9.018.079)	(5.912)	-	-	-	-	(9.023.991)	
Total Deterioros	(9.989.563)	(6.980)	-	-	1	-	(9.996.543)	
Total Coste Neto	196.488.068	1.597.120	(195.859)	-	2.194.296	(2.185.057)	197.898.568	

Las principales adiciones en los epígrafes "Terrenos" y "Construcciones" del ejercicio 2022, se corresponden básicamente a adquisiciones de viviendas en el marco de los Programas de Captación de Viviendas por convocatoria abierta, 1.287.854 euros (14 viviendas), por el ejercicio del Derecho de Tanteo y Retracto, 445.830 euros (3 viviendas), y por el Protocolo de Permuta de Viviendas, 562.827 euros (8 viviendas).

Adicionalmente, con fecha 14 de septiembre de 2022 se ha formalizado documento administrativo con la Gerencia de Urbanismo para la cesión gratuita y directa a la Sociedad de 144 viviendas sitas en el barrio de Los Pajaritos de Sevilla, incluidas en el ámbito denominado ARRU Nazaret-Pajaritos Público, para la ejecución del citado proyecto de Regeneración y Renovación Urbana. La valoración de la citada cesión realizada por el Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo de la Gerencia de Urbanismo ha ascendido a 1.351.333 euros, de los que 643.938 euros se han registrado en el epígrafe de "Terrenos" y 707.395 euros en "Construcciones" del balance de situación adjunto. (Ver Nota 10).

Por su parte, en el ejercicio 2022, se han ejecutado 1.899.357 euros correspondientes a las promociones en régimen de alquiler del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023, 192.727 euros de las obras de adecuación incluidas en los Planes de Empleo de Locales y 120.496 de las actuaciones en el Área de Regeneración y Renovación Urbana 144 viviendas Nazaret-Pajaritos.



Durante el ejercicio 2022, se han finalizado las obras de adecuación del patio de la Manzana 105 del SUP-PM-6 en Pino Montano, por importe de 195.859 euros, por lo que se ha traspasado el citado importe del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias en Curso" a "Inversiones Inmobiliarias" y se ha procedido a dar de baja del citado epígrafe, el coste anterior por la renovación, cuantificado en el mismo importe.

Durante el ejercicio 2022, se han formalizado nuevos contratos de alquiler de inmuebles que se encontraban contabilizados en el epígrafe "Existencias", concretamente: 100 garajes no vinculados (31 garajes no vinculados durante el ejercicio 2021), por lo que se traspasó su coste desde el epígrafe "Existencias" al de "Inversiones Inmobiliarias".

Adicionalmente, durante este ejercicio, también se ha traspasado desde el epígrafe "Existencias" al de "Inversiones Inmobiliarias" el coste ejecutado de la promoción sita en la parcela Torreblanca Sur RP-1, ascendente a 713.650 euros, debido a que tal y como se recoge en la Modificación del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023, aprobada inicialmente en Junta de Gobierno Local de 25 de noviembre de 2022, finalmente va a ser destinada a alguiler. (Ver Nota 9).

Ejercicio 2021-

		Euros							
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros o aplicaciones	Traspasos	Traspasos desde I. Material (Nota 6)	Traspasos desde Existencias (Nota 9)	Traspasos a Existencias (Nota 9)	Saldo final	
Coste:									
Terrenos	41.020.993	1.277.491	_	_	151.578	53.344	(305.902)	42.197.504	
Construcciones	208.950.741	3.149.866	-	146.923	4.388.534	332.543	(1.979.161)	214.989.446	
Inversiones Inm. en curso	508.059	303.128	-	(146.923)	-	-	-	664.264	
Total Coste	250.479.793	4.730.485	-	-	4.540.112	385.887	(2.285.063)	257.851.214	
Amortización Acumulada:	/								
Construcciones	(47.387.651)	(4.240.482)	-	-	-	-	254.550	(51.373.583)	
Total Amort. Acumulada	(47.387.651)	(4.240.482)	-	-	-	-	254.550	(51.373.583)	
Deterioros:									
Terrenos	(1.006.065)	-	34.581	-	-	-	-	(971.484)	
Construcciones	(9.868.702)	-	3.559.337	-	(2.708.714)	-	-	(9.018.079)	
Total Deterioros	(10.874.767)	-	3.593.918	-	(2.708.714)		-	(9.989.563)	
Total Coste Neto	192.217.375	490.003	3.593.918	-	1.831.398	385.887	(2.030.513)	196.488.068	

Las principales adiciones en los epígrafes "Terrenos" y "Construcciones" del ejercicio 2021, se correspondían básicamente a adquisiciones de viviendas en el marco de los Programas de Captación de Viviendas por convocatoria abierta, 2.810.175 euros (31 viviendas), por el ejercicio del Derecho de Tanteo y Retracto, 1.233.221 euros (9 viviendas), y por el Protocolo de Permuta de Viviendas, 278.475 euros (3 viviendas).

En el ejercicio 2021, se ejecutaron 181.291 euros correspondientes a las promociones en régimen de alquiler del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023 y 121.837 euros de las obras de adecuación incluidas en los Planes de Empleo de Locales.

Con fecha 30 de diciembre de 2021, se formalizó contrato de arrendamiento con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla por el edificio sito en Plaza de Los Luceros nº 9-B, que consta de una superficie de 2.743,52 m² por un importe de 126.540 euros anuales más IVA y un plazo de 4 años. El citado inmueble se encontraba registrado en el epígrafe "Inmovilizado material" del balance de situación, por lo que la Sociedad procedió a traspasar al epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", el coste y el deterioro asociado al mismo, por un importe de 4.540.112 euros y 2.708.714 euros, respectivamente (Ver Notas 6 y 14.8).

En relación con la aplicación del denominado "Test de deterioro" del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" (Ver Nota 4 c), a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad procedió a estimar la posible recuperación de pérdida de valor registrada en ejercicios anteriores, para la promoción sita Avda. Andalucía.



Esta promoción de vivienda protegida fue finalizada en el ejercicio 2014, destinándose inicialmente al realojo temporal de las unidades familiares afectadas por la renovación urbana y de rehabilitación integral del Barrio de Los Pajaritos hasta la finalización de las obras de construcción de dos edificios de nueva planta para viviendas y aparcamientos bajo rasante en el Área de Tres Barrios-Amate, que el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a través de la Gerencia de Urbanismo, estaba promoviendo. Debido a que el importe de las rentas de alquiler abonadas por los inquilinos era meramente simbólico con las que no se recuperaba el valor de la inversión, la Sociedad procedió a registrar un deterioro en el epígrafe "Deterioros de terrenos" y "Deterioros de construcciones" por el importe total incurrido en la ejecución de las obras, es decir 34.581 euros y 4.143.543 euros, respectivamente.

Una vez que se finalizó la actuación y se actualizaron los contratos de alquiler de los arrendatarios de las viviendas de la citada promoción, la Sociedad procedió a recalcular la pérdida de valor de la inversión en base a las nuevas rentas fijadas por dichos contratos, por el método de actualización de las rentas de alquiler. Lo que supuso una recuperación del citado deterioro por importe de 3.593.918 euros, registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado", de la cuenta de pérdidas y ganancias. (Ver Nota 14.8).

El detalle de los epígrafes "Terrenos" y "Construcciones" es el siguiente:



Ejercicio 2022-

	Nº de		Euros	
	Unidades Terminadas	Terrenos	Construcción	Saldo
Terciarios				
SUP-PM-6, Parcela Q-4.2	_	247.613	_	247.613
551 · · · · 6, · · · · · · · · · · · · · ·	_	247.613	-	247.613
En Curso-				
C/Sol, 117	-	21.275	102.562	123.837
C/Mendoza Ríos-García Ramos	-	- -	44.590	44.590
Parcela C/Vereda del Poco Aceite, Valdezorras	-	910.030	7.847	917.877
Villa Encarnita San Juan de la Salle	-	61.598 79.418	18.855 27.279	80.453 106.697
Hacienda del Rosario RP-1		4.181.330	2.143.557	6.324.887
Torreblanca RP-2	_	975.003	43.611	1.018.614
Tejares, Parcela M-2, ARI-DT-04	-	490.751	77.779	568.530
San Jerónimo-Alamillo S-1	-	-	8.451	8.451
Locales Mercado Tiro de línea	-	-	11.589	11.589
ARRU Pajaritos, 144 Vvdas.	-	-	120.496	120.496
Dársena, ARI-DT-05	-	545.754	10.890	556.644 719.788
Torreblanca RP-1 Calle Torneo 31		700.834	18.954 6.712	6.712
Calle Lumbreras 23		_	15.244	15.244
C/Jesús del Gran Poder 34	_	_	7.197	7.197
Espíritu Santo 16	-	-	909	909
Pedro Madrid 16, 2 Vvdas.	-	29.592	6.655	36.247
Parcela Venta Pilin	-	-	3.000	3.000
Gonzalo Díaz 1,3 Frontón Betis	-	-	226	226
Plan de Empleo ZZCC	-	- 7.005.505	17.400	17.400
Visited as a Alaismisstan Construidas	-	7.995.585	2.693.803	10.689.388
Viviendas y Alojamientos Construidos- San Jerónimo C-4	68	386.493	4.709.485	5.095.978
Torreblanca (Modecar)	52	245.436	3.899.097	4.144.533
Ramón y Cajal	24	-	2.258.679	2.258.679
Nuevo Amate	220	3.232.824	16.578.216	19.811.040
Manzana 105 SUP-PM-6	86	472.075	6.145.761	6.617.836
Manzana 106 SUP-PM-6	86	472.075	6.227.631	6.699.706
Manzana 107 SUP-PM-6	82	476.287	5.687.480	6.163.767
Manzana 108 SUP-PM-6 Parcela P-6 SUP-PM-6	84 199	490.197	5.877.097	6.367.294
Aeropuerto Viejo	31	2.913.191 337.752	12.945.617 3.177.358	15.858.808 3.515.110
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1	224	3.229.211	15.049.113	18.278.324
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1	108	1.626.835	7.700.551	9.327.386
Torrelaguna UA-TO-2	95	1.370.320	7.443.652	8.813.972
RUE-32	32	-	1.737.784	1.737.784
Avenida de Andalucía	66	752.354	4.180.045	4.932.399
Albérchigo	52	890.837	3.470.836	4.361.673
Torreblanca, UA-TO-4 San Jerónimo A-1	30 183	67.934 1.261.729	818.237 7.768.713	886.171 9.030.442
San Luis 70	25	269.029	4.209.317	4.478.346
Torregrosa, UA-TO-4	30	138.365	921.480	1.059.845
Torreblanca, UA-TO-4	79	472.393	3.336.105	3.808.498
Cros-Pirotecnia	218	1.646.488	11.032.574	12.679.062
Los Carteros	138	663.998	5.340.190	6.004.188
Torreblanca UA-TO-4	62	1.150.053	2.986.967	4.137.020
Torregrosa 2, UE-TO-101	83	475.619	6.195.837	6.671.456
Manzana O-2 Unidades Calificadas en Venta destinadas a Alquiler	80 132	520.760 1.442.283	2.980.997 8.397.652	3.501.757 9.839.935
Unidades Adquiridas por Tanteo y Retracto	76	1.996.266	4.383.716	6.379.982
Unidades Adquiridas por el Protocolo de Permuta	22	438.748	934.526	1.373.274
Unidades Adquiridas Programa Captación Vvdas. en Venta	42	1.150.819	2.882.354	4.033.173
Edificio C/Cátodo	44	792.849	4.574.615	5.367.464
Resto Viviendas Permuta Ramón Carande	12	246.371	706.688	953.059
ARRU Pajaritos, 144 Vvdas.	144	721.740	707.394	1.429.134
Otros Instruction Construidos	2.909	30.351.331	175.265.764	205.617.095
Otros Inmuebles Construidos-	076	2 007 570	30.050.607	34.048.177
Locales y Oficinas Talleres	276 47	3.997.570 791.697	4.486.282	34.048.177 5.277.979
Garajes	560	865.557	6.524.642	7.390.199
	883	5.654.824	41.061.531	46.716.355
Total Inmuebles Construidos	3.792	36.006.155	216.327.295	252.333.450
Total	3.792	44.249.353	219.021.098	263.270.451



Ejercicio 2021-

	Nº de	Euros		
	Unidades Terminadas	Terrenos	Construcción	Saldo
Terciarios				
SUP-PM-6, Parcela Q-4.2	_	247.613	_	247.613
	-	247.613	-	247.613
Sin Edificar-				
La Dársena, ARI-DT-05	-	540.172	-	540.172
En Curso-	-	540.172	-	540.172
C/Sol, 117	_	20.239	40.655	60.894
C/Mendoza Ríos-García Ramos	-	-	22.374	22.374
Parcela C/Vereda del Poco Aceite, Valdezorras	-	910.030	7.183	917.213
Villa Encarnita	-	58.670	9.419	68.089
San Juan de la Salle Hacienda del Rosario RP-1	-	79.302	16.012	95.314
Torreblanca RP-2		4.154.587 971.595	462.541 41.885	4.617.128 1.013.480
Tejares, Parcela M-2, ARI-DT-04	_	489.765	29.810	519.575
San Jerónimo-Alamillo S-1	-	-	5.777	5.777
Zonas Comunes Viviendas (Plan de Empleo)	-	-	20.531	20.531
Otros	-	-	8.077	8.077
Visitandas y Alaismiantas Canaturidas	-	6.684.188	664.264	7.348.452
Viviendas y Alojamientos Construidos- San Jerónimo C-4	68	386.493	4.709.485	5.095.978
Torreblanca (Modecar)	52	245.436	3.899.097	4.144.533
Ramón y Cajal	24	-	2.258.679	2.258.679
Nuevo Amate	220	3.232.824	16.578.216	19.811.040
Manzana 105 SUP-PM-6	86	472.075	6.145.761	6.617.836
Manzana 106 SUP-PM-6	86	472.075	6.227.631	6.699.706
Manzana 107 SUP-PM-6	82	476.287	5.687.480	6.163.767
Manzana 108 SUP-PM-6 Parcela P-6 SUP-PM-6	84 199	490.197 2.913.191	5.877.097 12.945.617	6.367.294 15.858.808
Aeropuerto Viejo	31	337.752	3.177.358	3.515.110
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1	224	3.229.211	15.049.113	18.278.324
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1	109	1.641.630	7.770.585	9.412.215
Torrelaguna UA-TO-2	95	1.370.320	7.443.652	8.813.972
RUE-32	32		1.737.784	1.737.784
Avenida de Andalucía	66	752.354	4.180.045	4.932.399
Albérchigo Torreblanca, UA-TO-4	52 30	890.837 67.934	3.470.836 818.237	4.361.673 886.171
San Jerónimo A-1	183	1.261.729	7.768.713	9.030.442
San Luis 70	25	269.029	4.209.317	4.478.346
Torregrosa, UA-TO-4	30	138.365	921.480	1.059.845
Torreblanca, UA-TO-4	79	472.393	3.336.105	3.808.498
Cros-Pirotecnia	218	1.646.488	11.032.574	12.679.062
Los Carteros	138	663.998	5.340.190	6.004.188
Torreblanca UA-TO-4 Torregrosa 2, UE-TO-101	62 83	1.150.053 475.619	2.986.967 6.195.837	4.137.020 6.671.456
Manzana O-2	80	520.760	2.980.997	3.501.757
Unidades Calificadas en Venta destinadas a Alquiler	137	1.503.971	8.745.291	10.249.262
Unidades Adquiridas por Tanteo y Retracto	40	1.047.412	2.569.524	3.616.936
Unidades Adquiridas por el Protocolo de Permuta	14	219.067	591.380	810.447
Unidades Adquiridas Programa Captación Vvdas. en Venta	62	1.621.891	3.470.238	5.092.129
Edificio C/Cátodo	45	809.610	4.671.352	5.480.962
Resto Viviendas Permuta Ramón Carande	12 2.748	246.371 29.025.372	706.688 173.503.326	953.059
Otros Inmuebles Construidos-	2.140	23.023.312	173.303.326	202.528.698
Locales y Oficinas	287	4.127.048	31.012.508	35.139.556
Talleres	51	864.371	4.898.103	5.762.474
Garajes	481	708.740	5.575.509	6.284.249
	819	5.700.159	41.486.120	47.186.279
Total Inmuebles Construidos	3.567	34.725.531	214.989.446	249.714.977
Total	3.567	42.197.504	215.653.710	257.851.214

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la totalidad de los inmuebles en arrendamiento en propiedad y alquiladas a terceros, han generado unos ingresos por alquileres de 10.191.620 euros y 9.539.241 euros, respectivamente.



Considerando las características de algunos de estos inmuebles en renta, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre 2022 un deterioro de valor de dichos inmuebles por importe de 9.996.543 euros (9.989.563 euros al 31 de diciembre de 2021). El deterioro registrado se ha estimado en base al valor en uso de los activos.

Determinados inmuebles se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos que la Sociedad tiene concedidos sobre ellos. (Ver Nota 12).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los inmuebles en arrendamiento. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Los Administradores de la Sociedad entienden que, dadas las ayudas recibidas para la construcción de estas viviendas en Alquiler, no son necesarias dotaciones de deterioro adicionales para estos inmuebles. En este sentido, seguidamente se presenta el coste neto de amortización, subvenciones pendientes de imputar a resultados y deterioros, en relación con los inmuebles en arrendamiento:

	Eui	ros
	2022	2021
Terrenos y solares	44.249.353	42.197.504
Cesiones de Terrenos y Solares	(27.267.440)	(25.953.618)
Deterioro de Terrenos	(972.552)	(971.484)
	16.009.361	15.272.402
Construcciones en Curso	2.693.803	664.264
Construcciones	216.327.295	214.989.446
Amortización Acumulada	(55.375.340)	(51.373.583)
Cesiones de Obras Promociones de Alquiler	(697.963)	· -
Subv. sobre Préstamos Concedidos	(41.899.630)	(43.215.751)
Subv. de Ayuda al R.E. y a la Urbanización	(6.454.184)	(6.665.027)
Subv. ARU Nuevo Amate	(11.356.658)	(11.634.780)
Subv. Plan de Empleo	(1.082.588)	(1.106.426)
Subv. Programa Fomento de Alquiler	(31.709)	-
Subv. Programa Captación Viviendas	(456.770)	(471.180)
Deterioro de Construcciones	(9.023.991)	(9.018.079)
	92.642.265	92.168.884
Total Coste Neto	108.651.626	107.441.286

En opinión de los Administradores no existirán problemas para el cobro de las subvenciones pendientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, al cumplir la Sociedad los requisitos establecidos para su concesión.

8. Inversiones financieras

8.1 Otros activos financieros-

El desglose del epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del balance adjunto al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros			
	2022 2021			
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	15.077.433	17.107.896		
Fianzas constituidas	1.702.585	1.723.460		
Total	16.780.018	18.831.356		

Estos activos financieros están valorados a coste (Ver Nota 4 h).



La Sociedad incluye dentro del epígrafe "Administraciones Públicas deudoras por subvenciones" el saldo pendiente a cobrar a la Junta de Andalucía y al Ministerio de Fomento en concepto de subvención sobre los préstamos cualificados con los que se financian las promociones de alquiler, siendo el importe cobrado en los ejercicios 2022 y 2021 por este concepto 2.030.463 y 2.361.937 euros, respectivamente.

A continuación, se desglosan por organismo concedente, vencimiento y promoción de viviendas, los importes pendientes de cobro:

Ejercicio 2022-

			Euros	
Promoción	Organismo	Vto. Inferior	Vto. Superior	Saldo
Promocion	Organismo	a 12 meses	a 12 meses	Saluu
San Jerónimo C-4	Junta de Andalucía	62.571	903.831	966.402
Torreblanca (Modecar)	Junta de Andalucía	47.026	608.632	655.658
Manzana 105 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	79.686	1.151.163	1.230.849
Manzana 106 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	79.591	1.149.799	1.229.390
Manzana 107 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	75.356	1.088.172	1.163.528
Manzana 108 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	77.172	1.114.855	1.192.027
San Jerónimo Alamillo A-1	Junta de Andalucía	405.727	487.033	892.760
Cros-Pirotecnia	Junta de Andalucía	176.947	2.161.869	2.338.816
Torregrosa 2	Junta de Andalucía	64.330	928.956	993.286
Manzana MC-1.2, SUNP-AE-1	Junta de Andalucía	256.435	-	256.435
Torrelaguna UA-TO-2	Junta de Andalucía	267.698	-	267.698
San Jerónimo C-4	Ministerio de Fomento	67.654	178.290	245.944
Torreblanca (Modecar)	Ministerio de Fomento	49.472	103.550	153.022
Manzana 105 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	84.882	270.698	355.580
Manzana 106 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	84.781	270.378	355.159
Manzana 107 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	81.486	214.742	296.228
Manzana 108 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	82.204	262.160	344.364
Cros-Pirotecnia	Ministerio de Fomento	187.143	291.249	478.392
Torregrosa 2	Ministerio de Fomento	69.563	183.322	252.885
Aeropuerto Viejo	Ministerio de Fomento	57.325	262.742	320.067
Torrelaguna UÁ-TO-2	Ministerio de Fomento	122.973	-	122.973
San Luís 70	Ministerio de Fomento	16.299	949.671	965.970
Total		2.496.321	12.581.112	15.077.433



Ejercicio 2021-

		Euros		
Promoción	Overenieme	Vto. Inferior	Vto. Superior	Saldo
Promocion	Organismo	a 12 meses	a 12 meses	Saido
San Jerónimo C-4	Junta de Andalucía	60.401	966.402	1.026.803
Torreblanca (Modecar)	Junta de Andalucía	45.408	655.658	701.066
Manzana 105 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	76.922	1.230.849	1.307.771
Manzana 106 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	76.831	1.229.390	1.306.221
Manzana 107 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	72.742	1.163.528	1.236.270
Manzana 108 SUP-PM-6	Junta de Andalucía	74.496	1.192.027	1.266.523
San Jerónimo Alamillo A-1	Junta de Andalucía	383.817	897.348	1.281.165
Cros-Pirotecnia	Junta de Andalucía	170.888	2.338.816	2.509.704
Torregrosa 2	Junta de Andalucía	62.099	993.287	1.055.386
Manzana MC-1.2, SUNP-AE-1	Junta de Andalucía	256.435	-	256.435
Torrelaguna UA-TO-2	Junta de Andalucía	453.589	-	453.589
San Jerónimo C-4	Ministerio de Fomento	65.609	245.944	311.553
Torreblanca (Modecar)	Ministerio de Fomento	47.982	153.021	201.003
Manzana 105 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	82.306	355.580	437.886
Manzana 106 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	82.208	355.159	437.367
Manzana 107 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	79.023	296.228	375.251
Manzana 108 SUP-PM-6	Ministerio de Fomento	79.710	344.365	424.075
Cros-Pirotecnia	Ministerio de Fomento	181.530	478.392	659.922
Torregrosa 2	Ministerio de Fomento	67.461	252.885	320.346
Aeropuerto Viejo	Ministerio de Fomento	57.325	320.067	377.392
Torrelaguna UÁ-TO-2	Ministerio de Fomento	131.004		131.004
San Luís 70	Ministerio de Fomento	65.195	965.969	1.031.164
Total		2.672.981	14.434.915	17.107.896

8.2 Clientes por ventas y prestaciones de servicios-

Los saldos por cobrar a clientes y deudores por ventas y prestaciones de servicios figuran registrados en su totalidad dentro del activo corriente del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021. El detalle por concepto y vencimiento es el siguiente:

Ejercicio 2022-

	Euros		
	Vto. Inferior	Vto. Superior	
	a 12 meses	a 12 meses	Saldo
Clientes por Venta:			
De Inmuebles	1.376.359	5.076.097	6.452.456
Deterioro Valor Créditos Clientes de Venta	(221.989)	-	(221.989)
	1.154.370	5.076.097	6.230.467
Clientes por Recibos de Alguiler:			
De Inmuebles en Propiedad y Alguilados a Terceros	14.411.044	1.190.271	15.601.315
De Viviendas Municipales	944.702	-	944.702
Otros	4.178	-	4.178
Deterioro Valor Créditos Clientes de Alquiler	(10.884.542)	-	(10.884.542)
, i	4.475.382	1.190.271	5.665.653
Clientes Empresas del Grupo y Asociadas:			
Excmo. Ayuntamiento de Sevilla	619.082	-	619.082
Contursa	42.450	474.116	516.566
Otros	35.213	_	35.213
Deterioro Créditos Empresas del Grupo y Asociadas	(461.725)	-	(461.725)
' '	235.020	474.116	709.136
Total	5.864.772	6.740.484	12.605.256



Ejercicio 2021-

	Euros		
	Vto. Inferior a 12 meses	Vto. Superior a 12 meses	Saldo
Clientes por Venta:			
De Inmuebles	1.481.712	4.666.860	6.148.572
Deterioro Valor Créditos Clientes de Venta	(275.030)	-	(275.030)
Botoliolo Valor Groundo Giloritos do Voltid	1.206.682	4.666.860	5.873.542
Clientes por Recibos de Alquiler:			
De Inmuebles en Propiedad y Alquilados a Terceros	13.217.338	955.180	14.172.518
De Viviendas Municipales	912.535	-	912.535
Otros	4.213	-	4.213
Deterioro Valor Créditos Clientes de Alquiler	(9.849.406)	-	(9.849.406)
·	4.284.680	955.180	5.239.860
Clientes Empresas del Grupo y Asociadas:			
Excmo. Ayuntamiento de Sevilla	520.427	-	520.427
Contursa	41.618	516.566	558.184
Otros	35.213	-	35.213
Deterioro Créditos Empresas del Grupo y Asociadas	(461.725)	-	(461.725)
	135.533	516.566	652.099
Total	5.626.895	6.138.606	11.765.501

Estos activos financieros están valorados a coste amortizado (Ver Nota 4 h).

Las deudas de clientes por ventas con vencimiento aplazado, devengan los correspondientes intereses, recogiéndose en el activo del balance adjunto en base al devengo según el tipo de interés efectivo, menos los cobros efectuados, el importe neto de las cuentas a cobrar.

En relación con los saldos a cobrar de los clientes por recibos de alquiler, con fecha 26 de junio de 2017, la Comisión Ejecutiva de la Sociedad apruebó el "Protocolo de Protección a familias con pocos Recursos" (PPR) en cumplimiento del Convenio firmado el 23 de mayo de 2017 entre el Ayuntamiento de Sevilla y esta empresa municipal para coordinar el pago de las ayudas sociales municipales en concepto de rentas de alquiler y cuotas de comunidad vecinal de viviendas y alojamientos propiedad de la Sociedad o gestionados por esta.

Durante el año 2022 se han tramitado 268 solicitudes (389 solicitudes en 2021) de ayudas municipales para el pago del alquiler de inquilinos de la Sociedad a través del PPR, habiendo sido concedidas ayudas para 229 familias (63 familias en 2021), que totalizan un importe de 789.251 euros (334.309 euros en 2021) y que se destinan a cancelar los importes pendientes de cobro por recibos de alquiler. Junto a ello, el Área de Bienestar Social, ha aprobado en 2022 abonar 87.683 euros (75.944 euros en 2021) de ayudas correspondientes a 22 inquilinos de la Sociedad (20 inquilinos en 2021), que han gestionado directamente su ayuda con Bienestar Social a través del Programa de Prestaciones Complementarias (PPC). Por tanto, este programa ha significado que los inquilinos de la Sociedad hayan recibido ayudas por importe de 876.934 euros aprobadas en el año 2022 (410.253 euros en 2021).

Por otra parte, el 30 de octubre de 2018 se publicó la Orden, por la que se convocaban, para el ejercicio 2018, 2019 y 2020, ayudas para el alquiler en régimen de concurrencia no competitiva, a personas en situación de vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Plan Alquila 2018-2020). Tras el acuerdo de colaboración firmado el 26 de octubre de 2018 entre la Junta de Andalucía y la Sociedad, ésta se convierte, por tercer año consecutivo, en entidad colaboradora en la tramitación de las ayudas Plan Alquila. Para esta convocatoria, la Sociedad tramitó 900 solicitudes procedentes de inquilinos de sus viviendas de alquiler y hasta la fecha han resultado favorables 390 solicitudes y desestimadas 273, quedando pendientes de resolución 237 solicitudes. En el ejercicio 2022 se han recibido ayudas por importe de 95.680 euros (48.579 euros en 2021), del que ha sido devuelto a sus beneficiarios un importe de 41.484 euros (25.779 euros en 2021), porque se encontraban al corriente del pago por rentas con la Sociedad y 54.196 euros (22.799 euros en 2021) se han destinado a cancelar los importes pendientes de cobro por recibos de alquiler.

Adicionalmente, la Orden de 1 de septiembre de 2020 de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía publicó una ayuda dirigida a las Administraciones Públicas, Empresas Públicas y Entidades



sin Ánimo de Lucro, que destinen las viviendas o cualquier alojamiento o dotación residencial a personas especialmente vulnerables. En base a dicha convocatoria, en el ejercicio 2021, la Sociedad recibió 281.125 euros que se imputaron con cargo a rentas pendientes de cobro de los beneficiarios de la citada ayuda registrándose con abono al epígrafe "Otros ingresos de explotación" (Ver Notas 10 y 14.6). Adicionalmente, se cancelaron los importes pendientes de cobro por recibos de alquiler, con cargo al epígrafe "Perdidas por créditos comerciales incobrables" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El detalle de las operaciones realizadas con el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, durante los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022	2021
Ingresos por arrendamientos:		
Edificio C/Bilbao, 4	342.370	336.044
Edificio Los Luceros	132.085	-
Locales en Torreblanca	18	25
	474.473	336.069
Prestaciones de servicios (Nota 14.1):		
Premio Cobranza Vvdas. Municipales	2.936	-
Encargo Gestión 62 Vvdas. Pajaritos	185.100	185.100
Encargo Rehabilitación Naves de Renfe	42.350	72.234
	230.386	257.334
Otros ingresos de explotación		
Premio Cobranza Vvdas. Municipales (Nota 14.1)	-	2.497
IBI Edificio Los Luceros	27.984	-
	27.984	2.497
Total	732.843	595.900

De estas operaciones, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, quedaba un importe pendiente de cobro de 192.570 y 93.915 euros, respectivamente.

Con fecha 20 de mayo de 2019, la sociedad Congresos y Turismo de Sevilla, S.A. (Contursa) y la Sociedad firmaron un acuerdo por el cual la primera reconoció adeudar el importe de 980.706 euros procedente de unas cuotas por arrendamiento del Palacio de Exposiciones y Congresos de Sevilla entre el 12 de septiembre de 2012 y el 22 de diciembre de 2014. Igualmente, la Sociedad reconoció adeudar a Contursa el importe de 250.000 euros más IVA en concepto de cantidad a cuenta por defectos y daños constructivos de las instalaciones del citado Palacio, cuyas obras de ampliación fueron encomendadas a la Sociedad en el año 2006 por el Consorcio Palacio de Congresos de Sevilla. Las partes aceptaron compensar esos importes y establecer un calendario de pago por la diferencia calculada en 678.205 euros y pagaderos en 15 anualidades, a razón de una cuota con unos intereses del 2 % anual de 52.782 euros.

En relación con las cuentas de clientes y deudores que presentan impagados significativos, en opinión de los Administradores de la Sociedad, no se espera que la misma tenga finalmente perjuicio alguno en relación con el total de cuentas a cobrar (tanto vencidas como no vencidas).

No obstante, lo anterior, y considerando el volumen de impagados de clientes por ventas y alquiler, la Sociedad ha continuado la dotación, durante los ejercicios 2022 y 2021, de fondos de provisión de insolvencias para los recibos impagados, siendo el movimiento resumen de las dotaciones y aplicaciones realizadas el siguiente:



Ejercicio 2022-

	Euros						
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14.4)	Recuperaciones (Nota 14.4)	Saldo final			
Deterioro clientes por venta	275.030	-	(53.041)	221.989			
Deterioro clientes por recibos de alquiler	9.849.406	1.467.544	(432.408)	10.884.542			
Deterioro clientes empresas del grupo y asociadas	461.725	-	-	461.725			
Deterioro otros saldos deudores	551.007	-	(200.173)	350.834			
Total	11.137.168	1.467.544	(685.622)	11.919.090			

Ejercicio 2021-

	Euros						
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14.4)	Recuperaciones (Nota 14.4)	Saldo final			
Deterioro clientes por venta	319.475	225	(44.670)	275.030			
Deterioro clientes por recibos de alquiler	8.333.580	2.005.535	(489.709)	9.849.406			
Deterioro clientes empresas del grupo y asociadas	461.725	-	- '	461.725			
Deterioro otros saldos deudores	551.007	-	-	551.007			
Total	9.665.787	2.005.760	(534.379)	11.137.168			

8.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

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

- Riesgo de crédito: con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, hay que indicar que, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. Por otra parte, la Sociedad tiene garantía de cobro de los importes adeudados con las propias viviendas vendidas, por lo que se considera que el riesgo de crédito está suficientemente cubierto.
- Riesgo de liquidez: con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en la Nota 12.
- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio): tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

9. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:



	Eui	ros
	2022	2021
Terrenos sin edificar:		
Terrenos Junta Compensación Cros-San Jerónimo	267.945	266.265
Avda. de la Palmera DBP-03	-	346.739
Parcela Terciaria Regiones Devastadas	442.918	442.918
	710.863	1.055.922
Edificios en curso:		
Avda. de la Palmera DBP-03	367.162	-
La María	446.535	444.177
Torreblanca Sur RP-1	-	709.656
Cisneo Alto PUR 4	9.321.764	5.149.335
Pítamo Sur G-7	3.026.305	2.863.246
Cuartel de su Eminencia E2	634.215	626.625
Cruzcampo RBL 2.1	1.716.393	1.711.728
Naves de Renfe	44.881	45.471
Mercados de Feria y Arenal	976	976
	15.558.231	11.551.214
Deterioro de Edificios en Curso	(444.177)	(444.177)
	15.114.054	11.107.037
Edificios construidos:		
Locales:		
Pino Montano	182.236	182.236
Avenida Hytasa	474.846	474.846
Polígono Aeropuerto	419.636	419.636
	1.076.718	1.076.718
Deterioro de Edificios Construidos Locales	(114.361)	(114.361)
	962.357	962.357
Garajes y trasteros:		
Pino Montano	2.366.069	2.392.177
Uralita Bellavista	72.122	125.317
Kansas City	147.969	147.969
Bermejales Sur	1.554.799	1.591.240
Polígono Aeropuerto	27.566	589.771
Mendigorría	-	10.030
El Porvenir	755.396	1.543.316
Campo de los Mártires	298.713	605.926
Arte Sacro	486.747	498.336
	5.709.381	7.504.082
Deterioro de Edificios Construidos Garajes	(988.291)	(1.146.017)
	4.721.090	6.358.065
Total Coste Neto Edificios Construidos	5.683.447	7.320.422
Anticipos a proveedores	438.314	805.783
Total	21.946.678	20.289.164

Las principales variaciones en "Edificios en curso" en el ejercicio 2022 se deben al registro por importe de 4.124.796 euros correspondientes fundamentalmente a las certificaciones de las obras y honorarios de la promoción sita en Cisneo Alto PUR 4, en el Distrito Macarena, donde se están construyendo 83 viviendas, que se entregaran en el ejercicio 2023.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022, se ha traspasado desde el epígrafe "Edificios en Curso" al de "Inversiones Inmobiliarias" el coste ejecutado de la promoción sita en la parcela Torreblanca Sur RP-1, ascendente a 713.650 euros, debido a que tal y como se recoge en la Modificación del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023, aprobada inicialmente en Junta de Gobierno Local de 25 de noviembre de 2022, finalmente va a ser destinada a alquiler. (Ver Nota 7).

Las principales variaciones en "Edificios en curso" en el ejercicio 2021 se debían al registro por importe de 2.917.701 euros correspondientes fundamentalmente a las certificaciones de las obras y honorarios de la citada promoción sita en Cisneo Alto PUR 4, en el Distrito Macarena, donde se están construyendo 83 viviendas.



El epígrafe "Subvenciones, Transferencias, Donaciones y Legados Recibidos" recoge la contrapartida de las "Existencias" procedentes de cesiones gratuitas de terrenos por importe de 7.631.362 y 8.502.743 euros en 2022 y 2021, respectivamente. (Ver Nota 10).

El movimiento del epígrafe de "Edificios construidos" es el siguiente:

Ejercicio 2022-

			Traspasos									
						versiones	De Inve	ersiones	-	Retiros		
	Sal	do inicial	Adio	iciones Inmobiliarias		Inmobiliarias		(costes de las		Saldo final		
						Nota 7)	(Nota 7)		Ventas)			
	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros
Viviandas v Anavas												
Viviendas y Anexos Vinculados:												
Pino Montano							1	86.686	(1)	(86.686)		
Polígono Aeropuerto	_	-	-	-	-	-	5	407.472	(1) (5)	(407.472)	-	-
Edificio C/ Cátodo	_	_	_	-	-	-	1	113.498	(1)	(113.498)	-	-
Edilicio G/ Catodo		-	-	-	-	-	7	607.656	(7)	(607.656)		-
Locales, Oficinas y Talleres:	_	-		-	-	-	- 1	007.030	(1)	(007.000)		-
La Calzada			_				1	299.506	(1)	(299.506)	_	
Pino Montano	1	182.236	-	-	-	-	1	73.844	(1) (1)	(73.844)	1	182.236
San Jerónimo	'	102.230	-	-	-	-	2	109.199	(2)	(109.199)	-	102.230
Palmete	_	_	-	-	-	-	2	109.199	(2)	(109.199)	-	-
Los Carteros	_	_	_	-		-	1	109.963	(1)	(109.963)	-	-
Bermejales Sur	_	_	_	_	_	_	1	69.911	(1)	(69.911)	-	_
Avda de Hytasa	6	474.846	_	_	_	_	'	09.911	(1)	(03.311)	6	474.846
Kansas City	-	474.040		_	_	_	2	193.437	(2)	193.437	-	474.040
Polígono Aeropuerto	4	419.636			_	_	3	235.519	(3)	(235.519)	4	419.636
Arte Sacro	_	-10.000			_	_	4	484.495	(4)	(484.495)	-	-13.000
Arte Gacio	11	1.076.718		-	-	_	15	1.575.874	(15)	(1.575.874)	11	1.076.718
Garajes No Vinculados:		1107 017 10						110701071	(10)	(1.070.07.1)		1.07 0.7 10
Pino Montano	193	2.392.176	_	_	_	_	_	_	(2)	(26.108)	191	2.366.069
Palmete	-	-	_	_	_	_	_	_	-	-	-	-
Los Carteros	-	_	_	-	_	_	7	117.910	(7)	(117.910)	_	_
Uralita	10	125.317	_	-	(4)	(53.195)	2	25.628	(2)	(25.628)	6	72.122
Kansas City	12	147.969	-	-	-	-	-	-	-	-	12	147.969
Bermejales Sur	135	1.591.241	-	-	(3)	(36.441)	1	13.136	(1)	(13.136)	132	1.554.799
Polígono Aeropuerto	45	589.771	-	-	(43)	(562.205)	-	-	-	-	2	27.566
Mendigorría	3	10.030	-	-	(1)	(3.343)	9	122.690	(11)	(129.377)	-	-
El Porvenir	91	1.543.316	-	-	(31)	(538.102)	3	52.363	(18)	(302.181)	45	755.396
Campo de los Mártires	38	605.926	-	-	(17)	(275.771)	2	38.360	(4)	(69.802)	19	298.713
Arte Sacro	43	498.336	-	-	(1)	(11.589)	1	11.589	(1)	(11.589)	42	486.747
	570	7.504.082	-	-	(100)	(1.480.646)	25	381.676	(46)	(695.731)	449	5.709.381
Total	581	8.580.800	-	-	(100)	(1.480.646)	47	2.565.206	(68)	(2.879.261)	460	6.786.099



Ejercicio 2021-

					Traspasos							
				_		ersiones		ersiones	-	Retiros		
	Sal	do inicial	Adiciones		Inmobiliarias Inmob (Nota 7) (Not		iliarias ta 7)			Saldo final		
	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros	Uds.	Euros
Viviendas y Anexos												
Vinculados:												
Pino Montano	-	-	-	-	-	-	3	253.603	(3)	(253.603)	-	-
Polígono Aeropuerto	-	-	-	-	-	-	6	435.389	(6)	(435.389)	-	-
Edificio C/ Cátodo	-	-	-	-	-	-	4	482.584	(4)	(482.584)	-	-
	-	-	-	-	-	-	13	1.171.576	(13)	(1.171.576)	-	-
Locales, Oficinas y												
Talleres:												
Pino Montano	1	182.236	-	-	-	-	3	208.449	(3)	(208.449)	1	182.236
San Jerónimo	-	-	-	-	-	-	3	184.418	(3)	(184.418)	-	-
Palmete	-	-	-	-		-	1	98.020	(1)	(98.020)	-	-
Avda de Hytasa	6	474.846	-	-	-	-	1	111.234	(1)	(111.234)	6	474.846
Polígono Aeropuerto	4	419.636	-	-	-	-	3	287.292	(3)	(287.292)	4	419.636
Arte Sacro	-	-	-	-	-	-	1	119.434	(1)	(119.434)	-	-
	11	1.076.718	-	-	-	-	12	1.008.847	(12)	(1.008.847)	11	1.076.718
Garajes No Vinculados:												
Pino Montano	195	2.421.466	1	9.030	-	-	-	-	(3)	(38.320)	193	2.392.176
Palmete	-	-	-	-	-	-	1	2.827	(1)	(2.827)	-	-
Uralita	19	239.331	-	-	(9)	(114.014)	-	-	-	-	10	125.317
Kansas City	12	147.969	-	-	-	-	-	-	-	-	12	147.969
Bermejales Sur	145	1.712.426	-	-	(10)	(121.185)	1	10.877	(1)	(10.877)	135	1.591.241
Polígono Aeropuerto	46	601.455	-	-	-	-	-	-	(1)	(11.684)	45	589.771
Mendigorría	6	20.060	-	-	(3)	(10.030)	3	26.982	(3)	(26.982)	3	10.030
El Porvenir	100	1.697.409	-	-	(2)	(31.908)	3	52365	(10)	(174.550)	91	1.543.316
Campo de los Mártires	45	718.809	-	-	(6)	(97.161)	-		(1)	(15.722)	38	605.926
Arte Sacro	44	509.925	-	-	(1)	(11.589)	1	11.589	(1)	(11.589)	43	498.336
	612	8.068.850	1	9.030	(31)	(385.887)	9	104.640	(21)	(292.551)	570	7.504.082
Total	623	9.145.568	1	9.030	(31)	(385.887)	34	2.285.063	(46)	(2.472.974)	581	8.580.800

Durante el ejercicio 2021 se registró contablemente la recuperación por reclamación de cantidades impagadas, de una plaza de garaje, situada en la Manzana C de Pino Montano, la valoración del citado inmueble ascendió a 9.030 euros.

El movimiento habido en el epígrafe "Deterioro de valor de las existencias" durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

	Euros							
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones (Nota 14.2)	Saldo final				
Deterioro de Edificios en Curso	444.177	-	-	444.177				
Deterioro de Locales, Oficinas y Talleres	114.361	-	-	114.361				
Deterioro de Garajes No Vinculados	1.146.017	-	(157.726)	988.291				
Total	1.704.555	-	(157.726)	1.546.829				



Ejercicio 2021-

	Euros							
	Saldo inicial	Dotaciones	Recuperaciones (Nota 14.2)	Saldo final				
D	105.000	000 554		444477				
Deterioro de Edificios en Curso	105.626	338.551	-	444.177				
Deterioro de Locales, Oficinas y Talleres	114.361	-	-	114.361				
Deterioro de Garajes No Vinculados	1.197.158	-	(51.141)	1.146.017				
Total	1.417.145	338.551	(51.141)	1.704.555				

10. Patrimonio Neto y Fondos Propios

A 31 de diciembre de 2022 el capital social se encontraba totalmente suscrito por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla por importe de 20.838.326 euros con el siguiente detalle:

Año de la	Nº de	Serie	Euros	\$
Suscripción	Acciones	Serie	Valor Nominal	Total
1987	3	Α	3.005.061	9.015.182
2004	1	В	2.000.000	2.000.000
2016	1	С	2.115.000	2.115.000
2018	1	D	708.000	708.000
2019	1	E	1.000.000	1.000.000
2020	1	F	1.000.000	1.000.000
2020	1	G	1.000.000	1.000.000
2021	1	Н	1.000.000	1.000.000
2022	1	I	3.000.144	3.000.144
Total	11			20.838.326

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

Con fecha 22 de diciembre de 2022, se acuerda en Junta General una ampliación de capital por importe de 3.000.144 euros, suscrita íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla mediante la creación de una acción de la serie I, esta ampliación ha sido desembolsada el 10 de febrero de 2023, e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de febrero de 2023.

Con fecha 18 de noviembre de 2021, se acuerda en Junta General una ampliación de capital por importe de 1.000.000 euros, suscrita íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla mediante la creación de una acción de la serie H, esta ampliación fue desembolsada el 25 de enero de 2022, e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de febrero de 2022.

Reserva legal-

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades deben destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Dicho mínimo legal ya está cubierto. 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. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 esta reserva se encontraba completamente constituida.

Subvenciones, transferencias, donaciones y legados recibidos-

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



Ejercicio 2022-

	Euros								
	Saldo inicial	Adiciones	Ajustes de resolución inicial (Nota 8.1)	Imputación a resultados (Nota 14.6)	Saldo final				
Concesiones Demaniales	2.143.572	17.832	_	(33.056)	2.128.348				
Cesiones Gratuitas de Terrenos	34.456.361	643.938	-	(201.497)	34.898.802				
Cesiones Gratuitas Obras Promoc. de Alquiler	-	707.395	-	(9.432)	697.963				
Subvenciones sobre Préstamos Concedidos	43.215.751	-	-	(1.316.121)	41.899.630				
Subvenciones Ayudas al Régimen Especial	6.665.027	-	-	(210.843)	6.454.184				
Subvenciones ARU Nuevo Amate	11.634.780	-	-	(278.122)	11.356.658				
Subvenciones Plan de Empleo	1.106.426	-	-	(23.838)	1.082.588				
Subvenciones Programa Fomento Alquiler	-	31.709	-	-	31.709				
Subvención Programa Captación Viviendas	471.180	-	-	(14.410)	456.770				
Total	99.693.097	1.400.874	-	(2.087.319)	99.006.652				

Con fecha 4 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla otorga a la Sociedad la concesión demanial directa y gratuita del local anexo al Mercado de Abastos de la Candelaria, sito en calle Gaviota nº 50-D, con una superficie de 76,28 m², valorado en 17.832 euros por un plazo de 4 años para la implantación de una oficina técnica de gestión de las actuaciones a desarrollar en el Área de Regeneración y Renovación Urbana 144 viviendas Nazaret-Pajaritos Público, cuya delimitación fue acordada por la orden de 30 de junio de 2021. (Ver Nota 5).

Adicionalmente, con fecha 14 de septiembre de 2022, se ha formalizado documento administrativo con la Gerencia de Urbanismo para la cesión gratuita y directa a la Sociedad de 144 viviendas sitas en el barrio de Los Pajaritos de Sevilla, incluidas en el ámbito denominado ARRU Nazaret-Pajaritos Público, para la ejecución del citado proyecto de Regeneración y Renovación Urbana. La valoración de la citada cesión realizada por el Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo de la Gerencia de Urbanismo ha ascendido a 1.343.773 euros, de los que 643.938 euros corresponden a "Terrenos" y 707.395 euros a "Construcciones". (Ver Nota 7).

Por otra parte, con fecha 17 de enero de 2022, se ha cobrado el primer 50% de la subvención por importe de 31.709 euros, concedida por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para la actuación de 3 viviendas en alquiler ubicadas en la C/Sol 117.

Ejercicio 2021-

	Euros								
	Saldo inicial	Adiciones	Ajustes de resolución inicial (Nota 8.1)	Imputación a resultados (Nota 14.6)	Saldo final				
Canagaianas Ramanialas	1 000 000	004.005		(07.00.1)	0.140.570				
Concesiones Demaniales	1.906.098	264.865	-	(27.391)	2.143.572				
Cesiones Gratuitas de Terrenos	34.613.001	-	-	(156.640)	34.456.361				
Subvenciones sobre Préstamos Concedidos	45.078.948	-	(546.952)	(1.316.245)	43.215.751				
Subvenciones Ayudas al Régimen Especial	6.875.870	-	-	(210.843)	6.665.027				
Subvenciones ARU Nuevo Amate	11.912.902	-	-	(278.122)	11.634.780				
Subvenciones Plan de Empleo	410.264	720.000	-	(23.838)	1.106.426				
Subvención Programa Captación Viviendas	485.590	-	-	(14.410)	471.180				
Total	101.282.673	984.865	(546.952)	(2.027.489)	99.693.097				



Con fecha 21 de julio y 10 de noviembre de 2021, se formalizaron los documentos de concesión demanial de varios inmuebles sitos en C/Torneo nº31, C/Lumbreras nº23, C/Jesús del Gran Poder nº34 y C/Espíritu Santo nº16, valorados en 264.865 euros, por un plazo de 75 años, para su utilización privativa. (Ver Nota 5).

En el ejercicio 2021 la Sociedad, registró contablemente un reajuste de las "Subvenciones sobre préstamos" por importe de 546.952 euros. De ellos, 546.808 euros se correspondieron con el reajuste del subsidio del préstamo que financia la promoción de 95 viviendas sita en Torrelaguna tras la novación del vencimiento del mismo pasando de 10 a 25 años. El resto, es decir, 144 euros, correspondían con el reajuste del subsidio del préstamo que financia la promoción de la Parcela P-6 del SUP-PM-6, tras la venta de una vivienda.

El saldo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las "Concesiones" y "Cesiones de terrenos" se corresponden con el valor de las cesiones gratuitas de parcelas realizadas a la Sociedad por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, minorado en el importe imputado a resultados, en su caso.

Las "Subvenciones sobre préstamos" y las "Ayudas al Régimen Especial" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se corresponden con las ayudas que, en el ámbito de los Planes de Vivienda, el Ministerio de Fomento y la Junta de Andalucía han concedido a la Sociedad en relación a las actuaciones de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler. (Ver Nota 4.j.3).

Las "Subvenciones ARU Nuevo Amate" al 31 de diciembre de 2022 y 2021, netas de imputación a resultados se corresponden con la:

- Financiación Estatal Principal, concedida por el Ministerio de Fomento, por importe de 8.476.953 euros fijado en la Adenda al Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Sociedad relativa al Área de Renovación Urbana de la barriada de Amate de Sevilla (Nuevo Amate) de fecha 16 de septiembre de 2014. La subvención se encuentra cobrada en su totalidad. (Ver Nota 4.j.4).
- Financiación Estatal Adicional, concedida por el Ministerio de Fomento, por importe de 7.238.802 euros, como subvención nominativa al Ayuntamiento de Sevilla y transferida a la Sociedad. La subvención se encuentra cobrada en su totalidad. (Ver Nota 4.j.4).

Las "Subvenciones Plan de Empleo" al 31 de diciembre de 2022 y 2021, netas de imputación a resultados se corresponden con el:

- Plan de Empleo de Viviendas: En virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 diciembre de 2015 se acuerda transferir a la Sociedad en concepto de subvención los créditos disponibles de la Dirección General de Acción Social por importe de 502.210 euros con objeto de atender la demanda de las viviendas sociales en la ciudad a través de la adecuación de las viviendas que esta Sociedad posee repartidas por toda la ciudad para prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica. De dicho importe, se han cobrado en ejercicios anteriores 427.128 euros. (Ver Nota 4.j.5).
- Plan de Empleo de Locales: En virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 diciembre de 2015, se acuerda transferir a la Sociedad en concepto de subvención los créditos disponibles de la Dirección General de Empleo y Apoyo a la Economía e Innovación Social, por importe de 794.790 euros, para la adecuación de los locales que la Sociedad posee repartidos por toda la ciudad, con objeto de prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica permitiendo una mayor diligencia en la capacidad de gestión, promueva la riqueza del municipio, mejore su infraestructura y su eficacia.

Adicionalmente, en los presupuestos del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de los ejercicios 2018, 2020, 2021 y 2022 se consignaron otros 115.000 euros en cada ejercicio para la adecuación de locales que la Sociedad posee repartidos por toda la ciudad. (Ver Nota 4.j.5). Con fecha 4 de marzo de 2021, se cobraron 720.000 euros, correspondientes al primer Plan de Empleo de Locales. (Ver Nota 4.j.5).

La "Subvención para Captación de Viviendas" al 31 de diciembre de 2022 y 2021, neta de imputación a resultados se corresponde con la ayuda recibida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de 24 de mayo de 2019, por el que se amplió el destino de la trasferencia a la Sociedad aprobada por la Junta de Gobierno Local de 15 de diciembre de 2017, por importe de 500.000



euros, para la ampliación del parque público con nuevas viviendas en atención a la demanda social en la ciudad de Sevilla. La subvención se cobró en su totalidad durante el ejercicio 2020. (Ver Notas 4.j.6)

La subvención concedida fue aplicada a la adquisición de 7 viviendas a través del primer Programa de Captación de Viviendas en Venta, las cuales han sido destinadas al alquiler, y cuyo precio de compra ascendió a 540.080 euros. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 2019, aprobó la justificación presentada para esta subvención.

El importe pendiente de cobro de las subvenciones registradas en los ejercicios 2022 y 2021, se incluye en el epígrafe de "Otros activos financieros" de "Inversiones financieras a largo plazo", por importe de 15.077.433 y 17.107.896 euros, respectivamente. (Ver Nota 8.1).

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad recibió 12.000 euros por la ayuda concedida por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para la elaboración y revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla. (Ver Nota 14.6). Adicionalmente, se registraron 281.126 euros de ingresos por la subvención recibida de la Junta de Andalucía en relación con las ayudas para compensar rentas pendientes de cobro de familias declaradas como vulnerables (Ver Nota 8.2 y 14.6). Durante el ejercicio 2022, no se han publicado convocatorias para estas ayudas, por lo que, la Sociedad no ha recibido subvenciones por estos conceptos.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha recibido subvenciones por formación continua de su personal y por baja siniestralidad por importe de 4.347 euros, (en el ejercicio 2021 la Sociedad no recibió ayudas por estos conceptos). (Ver Nota 14.6).

A continuación, se muestra el desglose y valor de las parcelas e inmuebles recibidos como concesiones demaniales, neto de imputación a resultados, así como el régimen de explotación al que han sido destinadas:

Ejercicio 2022-

	Unidad actuación	Año de la cesión	Valor cesión neto de imput. rtdos. (Euros)	Régimen de explotación
Parc. RUE-32	SIPS-9-3	2010	186.960	Alojamientos
C/ García Ramos- Mendoza Ríos	3113-9-3	2010	84.336	Alojamientos
Parc. San Jerónimo Alamillo S-1	API-DMN-01	2019	756.225	Alojamientos
Mercado Tiro de Línea	-	2020	826.216	Locales y Aloj.
C/Torneo 31	-	2021	24.813	Alojamientos
C/ Lumbreras 23	-	2021	131.645	Alojamientos
C/Jesús del Gran Poder 34	-	2021	57.296	Alojamientos
C/Espíritu Santo 16	-	2021	46.368	Alojamientos
Oficina Técnica ARRU Pajaritos	-	2022	14.489	Utilidad Pública
Total Concesiones			2.128.348	

Ejercicio 2021-

	Unidad actuación	Año de la cesión	Valor cesión neto de imput. rtdos. (Euros)	Régimen de explotación
Parc. RUE-32	SIPS-9-3	2010	189.956	Alojamientos
C/ García Ramos- Mendoza Ríos	311 3-3-3	2010	85.536	Alojamientos
Parc. San Jerónimo Alamillo S-1	API-DMN-01	2010	766.814	Alojamientos
Mercado Tiro de Línea	AI I-DIVIN-UI	2020	837.612	Locales y Aloj.
C/Torneo 31	_	2021	25.150	Aloiamientos
C/ Lumbreras 23	_	2021	133.434	Alojamientos
C/Jesús del Gran Poder 34	_	2021	58.075	Alojamientos
C/Espíritu Santo 16	-	2021	46.995	Alojamientos
Total Concesiones			2.143.572	

A continuación, se muestra el desglose y valor de las cesiones gratuitas de terrenos recibidas, netas de imputación a resultados, así como el régimen de explotación al que han sido destinadas:



Ejercicio 2022-

	Unidad actuación	Año de la cesión	Valor cesión neto de imput. rtdos. (Euros)	Régimen de explotación
∟os Carteros	UA-PM-6	1995	596.242	Alquiler
Forreblanca 30	UA-TO-4	1996	67.934	Alquiler
Forreblanca 79	UA-TO-4	1996	467.667	Alguiler
Forreblanca 62	UA-TO-3	1996	1.229.586	Alquiler
San Jerónimo A-1	SUP-PM-4	1998	1.254.418	Alquiler
Forreblanca (Modecar)	UA-TO-7	2002	245.436	Alquiler
San Jerónimo C-4	SUP-PM-1	2002	386.493	Alquiler
Forregrosa 2	UE-TO-101	2002	185.966	Alquiler
Parcela P-6	SUP-PM-6	2003	1.903.665	Alquiler
Aeropuerto Viejo	UA-PM-102	2005	291.165	Alquiler
Kansas City	PERI-AM-201	2005	281.537	Alquiler
	SUP-GU-4	2005		Alquiler
Bermejales Sur			440.033	
Jralita Bellavista	PERI GU-201	2005	119.729	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-1.2	SUNP-AE-1	2006	3.316.421	Alquiler
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	88.680	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-3.1	SUNP-AE-1	2006	1.673.483	Alquiler
Forrelaguna	UA-TO-2	2006	1.380.693	Alquiler
Mendigorría	PER-C-1	2006	234.066	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	93.526	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	59.013	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	77.834	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	431.022	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	129.447	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	163.501	Alquiler
Avenida Andalucía	_	2008	717.774	Alquiler
Campo de los Mártires	_	2009	110.917	Alquiler
Porvenir	ARI-DS-01	2009	130.557	Alquiler
Nuevo Amate	-	2010	2.967.344	Alguiler
San Jerónimo-Alamillo A-6	SUP-PM-4	2010	384.707	Alguiler
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	63.149	Alguiler
Polígono Aeropuerto A-3.4	SUNP-AE-1	2010	30.150	Alguiler
Alberchigo	OOM -AL-1	2010	827.880	Alquiler
/illa Encarnita		2019	44.012	Alquiler
Forreblanca Sur, RP-2	SUNP-TO-2	2019	941.903	Alquiler
*	30INF-10-2			
San Juan de la Salle	- OLIO DE 00	2019	77.390	Alquiler
Hacienda El Rosario	SUS-DE-09	2019	4.071.809	Alquiler
Tejares, Parcela M-2	ARI-DT-04	2020	464.328	Alquiler
Forreblanca Sur, RP-1	SUNP-TO-2	2019	674.027	Alquiler
ARRU Pajaritos, 144 Vvdas.	-	2022	643.936	Alquiler
		ı	27.267.440	
Kansas City	PERI-AM-201	2005	21.723	Venta
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2005	233.274	Venta
Jralita Bellavista	PERI GU-201	2005	11.546	Venta
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	58.310	Venta
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	32.074	Venta
Porvenir	ARI-DS-01	2009	77.997	Venta
Campo de los Mártires	-	2009	48.330	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	1.735	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.4	SUNP-AE-1	2010	33.642	Venta
Nuevo Amate	-	2010	382.590	Venta
Cisneo Alto, PUR 4	PERI-NO-4	2019	2.037.219	Venta
Pítamo Sur G-7	SUS-DBP-07	2019	2.547.739	Venta
Cuartel Su Eminencia E2	PERI-SU-7	2019	558.528	Venta
Cruzcampo, RBL 2.1	ARI-DSP-03	2019	1.586.655	Venta
JIUZUAIIIPU, FIDL Z. I	4UI-D9L-09	2020	7.631.362	venia

A	_
4	ำ
•	•



Ejercicio 2021-

	Unidad	Año de la	Valor cesión	Régimen de
	actuación	cesión	neto de imput. rtdos. (Euros)	explotación
Los Carteros	UA-PM-6	1995	596.242	Alquiler
Torreblanca 30	UA-TO-4	1996	67.934	Alquiler
Torreblanca 79	UA-TO-4	1996	467.667	Alquiler
Torreblanca 62	UA-TO-3	1996	1.229.586	Alquiler
San Jerónimo A-1	SUP-PM-4	1998	1.254.418	Alquiler
Torreblanca (Modecar)	UA-TO-7	2002	245.436	Alquiler
San Jerónimo C-4	SUP-PM-1	2002	386.493	Alquiler
Torregrosa 2	UE-TO-101	2002	185.966	Alquiler
Parcela P-6	SUP-PM-6	2003	1.903.665	Alquiler
Aeropuerto Viejo	UA-PM-102	2005	291.165	Alquiler
Kansas City	PERI-AM-201	2005	309.672	Alquiler
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2005	441.358	Alquiler
Uralita Bellavista	PERI GU-201	2005	115.617	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-1.2	SUNP-AE-1	2006	3.329.336	Alquiler
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	88.680	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-3.1	SUNP-AE-1	2006	1.722.906	Alquiler
Torrelaguna	UA-TO-2	2006	1.380.693	Alquiler
Mendigorría	PER-C-1	2006	243.058	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-3.1	SUNP-AE-1	2006	93.526	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	57.303	Alquiler
Polígono Aeropuerto MA-2.2	SUNP-AE-1	2006	89.662	Alquiler
Polígono Aeropuerto MC-2.2	SUNP-AE-1	2007	457.398	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-1.4	SUNP-AE-1	2007	129.447	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-2.2	SUNP-AE-1	2007	174.906	Alquiler
Avenida Andalucía	-	2008	717.774	Alquiler
Campo de los Mártires	-	2009	87.173	Alquiler
Porvenir	ARI-DS-01	2009	87.529	Alquiler
Nuevo Amate	-	2010	2.967.344	Alquiler
San Jerónimo-Alamillo A-6	SUP-PM-4	2010	384.556	Alquiler
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	19.786	Alquiler
Alberchigo	-	2010	827.880	Alquiler
Villa Encarnita	-	2019	44.012	Alquiler
Torreblanca Sur, RP-2	SUNP-TO-2	2019	941.903	Alquiler
San Juan de la Salle	-	2019	77.390	Alquiler
Hacienda El Rosario	SUS-DE-09	2019	4.071.809	Alquiler
Tejares, Parcela M-2	ARI-DT-04	2020	464.328	Alquiler
	T		25.953.618	
Kansas City	PERI-AM-201	2005	21.723	Venta
Bermejales Sur	SUP-GU-4	2005	238.514	Venta
Uralita Bellavista	PERI GU-201	2005	19.381	Venta
Avenida de Hytasa	PERI-AM-3	2006	58.310	Venta
Mendigorría	PER-C-1	2006	1.729	Venta
Polígono Aeropuerto MA-1.2	SUNP-AE-1	2006	33.838	Venta
Porvenir	ARI-DS-01	2009	151.015	Venta
Campo de los Mártires		2009	82.588	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.2	SUNP-AE-1	2010	45.097	Venta
Polígono Aeropuerto A-3.4	SUNP-AE-1	2010	63.790	Venta
Nuevo Amate]	2010	382.590	Venta
Torreblanca Sur. RP-1	SUNP-TO-2	2019	674.027	Venta
Cisneo Alto, PUR 4	PERI-NO-4	2019	2.037.219	Venta
Pítamo Sur G-7	SUS-DBP-07	2019	2.547.739	Venta
	PERI-SU-7	2019	558.528	Venta
Cuartel Su Eminencia F2			000.020	v Onica
Cruzcampo RRI 2.1				Venta
Cruzcampo, RBL 2.1	ARI-DSP-03	2020	1.586.655 8.502.743	Venta

4	6
	-



11. Provisiones a largo y corto plazo

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas de "Provisiones a largo plazo" ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

	Euros							
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14.4)	Recuperaciones (Nota 14.4)	Aplicaciones	Traspasos	Saldo final		
Provisión por Gestión Encomiendas	1.499.874	-	-	-	-	1.499.874		
Provisión por Demandas y Litigios	1.350.403	165.447	(506.764)	(87.894)	81.823	1.003.015		
Provisión por Perdidas en Inv. Inmobiliarias	922.883	-	-	- '	-	922.883		
Total a Largo Plazo	3.773.160	165.447	(506.764)	(87.894)	81.823	3.425.772		

Ejercicio 2021-

		Euros							
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14.4)	Recuperaciones (Nota 14.4)	Aplicaciones	Traspasos	Saldo final			
Provisión por Gestión Encomiendas	1.499.874	-	-	-	-	1.499.874			
Provisión por Demandas y Litigios	632.596	1.027.618	-	(309.811)	-	1.350.403			
Provisión por Perdidas en Inv. Inmobiliarias	922.883	-	-		-	922.883			
Total a Largo Plazo	3.055.353	1.027.618	-	(309.811)		3.773.160			

En el epígrafe "Provisión por Gestión de Encomiendas" a 31 de diciembre de 2022 y 2021, se incluye el valor estimado por expertos independientes de las reparaciones por daños y vicios constructivos pendientes de realizar sobre la cubierta y otros desperfectos de la ampliación del Palacio de Exposiciones y Congresos.

A 31 de diciembre de 2022 se incluyen en el epígrafe "Provisión por Demandas y Litigios":

- 19.352 euros, por el recurso de revisión interpuesto por la Intercomunidad de Propietarios de la promoción sita en la C/Tren Changay, 1 (Manzana A-2 San Jerónimo, SUP-PM-4) al objeto de que se incluya dentro de la valoración la parte correspondiente a gastos generales y beneficio industrial. Con fecha 3 de diciembre de 2018, se condenó a la Sociedad a reparar las incidencias detectadas por valor de 75.000 euros y a abonar las costas del procedimiento respecto de los agentes llamados en intervención provocada. Respecto de las costas, la Sociedad interpuso recurso de apelación que se resolvió por sentencia de la Audiencia Provincial favorable a sus intereses de fecha 26 de mayo de 2020, que a su vez fue recurrida en casación por uno de los agentes intervinientes, este recurso se ha resuelto por medio de Auto de 11 de enero de 2023 favorable a los intereses de la Sociedad, en el que se acuerda finamente inadmitir a trámite el recurso de casación, por lo que la Sociedad ha procedido a recuperar el importe provisionado por este concepto ascendente a 211.918 euros. Por su parte, con fecha 10 de noviembre de 2022, el Juzgado acuerda aprobar la valoración del coste de las obras en 107.128 euros, de los que 81.347 euros habían sido abonados en ejercicios anteriores y 25.781 euros se han abonado en el ejercicio 2022, por lo que la Sociedad ha aplicado la provisión en el mismo importe.
- 554.732 euros, por el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la Intercomunidad de Propietarios de la Manzana B-11 Pino Montano, SUP-PM-6, contra la sentencia dictada con fecha 19 de diciembre de 2018 por la Audiencia Provincial de Sevilla en la que se desestimaba la demanda interpuesta por la citada Intercomunidad por vicios constructivos, que fue admitida a trámite con fecha 2 de junio de 2021 frente al que la Sociedad presentó oposición el 5 de julio de 2021. Actualmente, los autos se encuentran pendientes de sentencia.
- 181.661 euros, por las demandas interpuestas por la Comunidad de Propietarios, Pero Mingo Nº 23 notificadas con fechas 10 de diciembre de 2021 y 15 de junio de 2022, respectivamente, respecto de las que la parte actora ha solicitado acumulación de procedimientos por desperfectos



aparecidos en la promoción de 52 viviendas protegidas en la parcela Torrelaguna S-4 (Torreblanca).

• 247.270 euros, por la demanda interpuesta por la Intercomunidad y Subcomunidades de Propietarios de calle San Salvador nº 32 de Sevilla notificada a la Sociedad con fecha 12 de abril de 2022, por desperfectos aparecidos en la promoción de 245 viviendas protegidas desarrolladas en el Sector ARI-DS-01, El Porvenir. El importe provisionado se corresponde con la valoración de los desperfectos contenida en el informe técnico con dictamen realizado con fecha 13 de febrero de 2023 por experto independiente (Gestión y Servicios Técnicos a la Construcción-GEYSER).

Adicionalmente, a 31 de diciembre del ejercicio 2021 había registrados:

- 65.735 euros, para gastos de la sentencia desfavorable dictada el 15 de octubre de 2021 por la que se estima parcialmente la demanda presentada por la Intercomunidad de Propietarios de la promoción sita en la Manzana MA-2.2, Polígono Aeropuerto, SUNP-AE-1 que condenaba a pagar a la Sociedad 309.811 euros más los intereses legales. Durante el ejercicio 2022 se han aplicado 62.115 euros correspondientes a los intereses abonados por la citada sentencia y se han recuperado 3.620 euros.
- 291.225 euros, por el levantamiento de las actas de liquidación e infracción iniciadas en el año 2012 por la Tesorería General de la Seguridad Social. Con fecha 31 de marzo de 2022 se emite Resolución del citado procedimiento liquidatario y sancionador en la que se declara la caducidad del mismo, por lo que la Sociedad ha procedido a recuperar la citada provisión.

El epígrafe "Provisión por pérdidas en inversiones inmobiliarias" ascendente a 922.883 euros se corresponde con las pérdidas estimadas en la explotación de las 57 plazas de alojamientos públicos a ejecutar en el inmueble sito en la C/ García Ramos-Mendoza Ríos, en el marco del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023.

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a corto plazo" durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022-

		Euros						
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14)	Recuperaciones (Nota 14.4)	Traspasos	Saldo final			
Provisión para Reparación y Terminación de Promociones Provisión por Responsabilidades de Tráfico	2.140.935 240.698	<u>-</u>	(710.464) (240.698)	(81.823)	1.348.648 -			
Total a Corto Plazo	2.381.633	-	(951.162)	(81.823)	1.348.648			

Ejercicio 2021-

	Euros						
	Saldo inicial	Dotaciones (Nota 14)	Recuperaciones (Nota 14.4)	Traspasos	Saldo final		
Provisión para Reparación y Terminación de Promociones Provisión por Responsabilidades de Tráfico	2.936.198 271.735	221.575 -	(1.016.838) (31.037)	- -	2.140.935 240.698		
Total a Corto Plazo	3.207.933	221.575	(1.047.875)	-	2.381.633		

El importe registrado a 31 de diciembre de 2022 y 2021, en los epígrafes "Provisión para reparación y terminación de promociones" y "Provisión por responsabilidad de tráfico", se corresponde con las obras de reformas y reparaciones que hay que ejecutar en varios inmuebles promovidos por la Sociedad.

Firmado Por Felipe Castro Bermúdez Coronel - Director Gerente Gerencia 22/03/2023 Pa	Página 48/62
--	--------------



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 2022 y 2021 a largo plazo es el siguiente:

	Eur	os
	2022	2021
BBVA	9.195.990	9.942.799
CaixaBank	11.627.929	12.536.260
Instituto de Crédito Oficial (ICO)	27.217.460	27.070.435
Ibercaja	142.383	148.729
Unicaja	7.562.041	8.147.025
Banco Europeo de Inversiones (BEI)	5.000.000	-
Total	60.745.803	57.845.248

Estos pasivos financieros están valorados a coste amortizado (Ver Nota 4 h).

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



Ejercicio 2022-

				-f		E	uros	
Entidad	Promoción financiada	TAE al 31/12/2022	Fecha formalización	Último vencimiento	Importe original	Vto. Infer. 12 meses	Vto. Sup. 12 meses	Saldo
	Manz. A-2, San Jerónimo, 264 vvdas.	1,34%	22/03/2007	22/03/2032	21.923.375	3.538	31.075	34.613
	Manzana 116 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,34%	06/07/2005	06/12/2029	7.119.944	2.912	18.231	21.143
_	Manzana 117 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,34%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	7.037	31.187	38.224
>	Manzana Q-3 SUP-PM-6, 222 vvdas.	1,32%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	13.448	95.684	109.132
BBVA	Manzana A-2.2 SUNP-AE-1, 204 vvdas.	1,32%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	23.625	337.322	360.947
_	Manzana A-1.4 SUNP-AE-1, 167 vvdas.	1,88%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	18.511	275.214	293.725
	Manzana MC-1.2 SUNP-AE-1, 225 vvda.	0,91%	28/10/2010	28/10/2023	22.953.803	465.504	6.628.863	7.094.367
	San Luis 70, 25 vvdas.	3,69%	10/07/2012	10/07/2040	1.875.054	64.193	1.179.646	1.243.839
	Manz. A-6, San Jerónimo, 96 vvdas.	1,32%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.161	13.093	167.517	180.610
	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 vvdas.	1,34%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	29.422	322.614	352.036
	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 vvdas.	1,34%	23/05/2006	23/05/2035	7.753.237	29.674	333.944	363.618
	Manzana 114 SUP-PM-6, 90 vvdas.	1,34%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	5.978	70.162	76.140
	Manz. M-9 Bermejales Sur, 216 vvdas.	1,32%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	4.651	60.419	65.070
	Manz. M-6, Uralita Bellavista, 43 vvdas	1,34%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	3.301	38.746	42.047
¥	Manz. M-7, Uralita Bellavista, 43 vvdas.	1,34%	25/10/2006	25/10/2034	4.005.329	10.911	128.073	138.984
CaixaBank	Manz. MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 vvdas.	1,34%	14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	84.298	1.222.047	1.306.345
aE	Kansas City, 39 vvdas.	1,34%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	3.589	44.923	48.512
<u>.</u>	Programa Tanteo y Retracto	2,75%	01/11/2019	01/11/2044	462.647	14.205	407.020	421.225
0	Programa Permuta	2,75%	01/12/2019	01/02/2045	86.574	2.642	76.778	79.420
	Programa Captación	2,75%	01/11/2018	01/02/2045	793.319	24.651	687.145	711.796
	Edificio C/Cátodo, 51 vvdas	2,36%	22/07/2020	01/07/2054	2.867.896	0.000	2.575.710	2.575.710
	Manzana Q-1 SUP-PM-6, 207 vvdas.	1,32%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	8.009	113.542	121.551
	Manzana Q-2 SUP-PM-6, 204 vvdas.	1,32%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	5.788	74.050	79.838
	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 vvdas.	1,32%	04/05/2007	04/05/2030	17.883.327	307.484	3.367.729	3.675.213
	UA-PM-102 Aeropuerto Viejo 31 vvdas.	1,32%	27/09/2006	27/09/2029	2.796.365	123.167	1.266.647	1.389.814
	San Jerónimo C-4, 68 vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/03/2031	3.535.509	169.134	1.443.420	1.612.554
	Torreblanca (Modecar), 52 vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/09/2030	2.540.194	123.679	977.405	1.101.084
	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.532.776	212.204	1.947.838	2.160.042
	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.527.405	211.953	1.945.529	2.157.482
0	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/05/2031	4.275.094	203.714	1.738.531	1.942.245
8	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.389.810	205.511	1.886.402	2.091.913
	Manz. A-1 San Jerónimo, 183 vvdas.	2,58%	16/06/1998	30/06/2026	6.484.957	405.727	1.065.315	1.471.042
	Cros-Pirotecnia, 218 vvdas.	1,90%	10/09/2002	10/03/2030	9.441.679	467.858	3.405.172	3.873.030
	Torregrosa, 83 vvdas.	1,90%	08/05/2003	08/05/2031	3.649.586	173.908	1.484.160	1.658.068
	Programa Captación Viviendas	2,90%	14/02/2020	14/02/2045	9.200.000	204.545	8.945.455	9.150.000
	Programa alquiler Obra Nueva y Rehab.	(*)	14/02/2020	14/02/2045	40.000.000	-	-	-
Ibercaja	Manzana 115 SUP- PM-6, 88 viviendas	1,34%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	6.455	135.928	142.383
<u>.e</u>	Manz. M-10 Bermejales Sur, 142 vvdas.	1,32%	19/07/2007	19/07/2035	9.594.324	3.226	41.281	44.507
Unicaja	Manz. MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 vvdas.	1,32%	02/07/2008	02/07/2036	8.853.772	2.469	36.973	39.442
Ë	Manz. MA-3.1SUNP-AE-1, 109 vvdas.	1,34%	14/10/2009	14/02/2021	11.514.896	277.596	3.693.275	3.970.871
	Torrelaguna UA-TO-2, 95 vvdas.	1,50%	02/12/2011	02/06/2022	8.923.254	223.884	3.283.337	3.507.221
BEI	Programa alquiler Obra Nueva y Rehab.	(**)	27/12/2019	01/12/2052	40.000.000	-	5.000.000	5.000.000
Total						4.161.494	56.584.309	60.745.803

^(*) Euribor del momento de la disposición + 1%, durante el periodo de carencia

^(**) Se podrá elegir tipo de interés fijo o variable en cada disposición, si se elige tipo fijo será el determinado por el Banco de conformidad con los principios que resulten de aplicación en cada momento establecidos por los órganos de Gobierno del mismo, si se elige tipo variable será el Euribor 6M+ margen establecido por la Entidad en el momento de la disposición. El margen de la disposición realizada durante el 2022 por importe de 5 millones de euros es el 0,856%.



Ejercicio 2021-

		TAE -1	F	Último		Ει	ıros	
Entidad	Promoción financiada	TAE al 31/12/2021	Fecha formalización	vencimiento	Importe original	Vto. Infer. 12 meses	Vto. Sup. 12 meses	Saldo
	Manz. A-2, San Jerónimo, 264 vvdas.	1,84%	22/03/2007	22/03/2032	21.923.375	3.478	34.621	38.099
	Manzana 116 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,84%	06/07/2005	06/12/2029	7.119.944	2.821	21.189	24.010
_	Manzana 117 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,84%	06/07/2005	06/07/2034	7.063.553	6.909	38.243	45.152
>	Manzana Q-3 SUP-PM-6, 222 vvdas.	1,84%	29/11/2006	29/11/2034	14.801.583	13.165	109.201	122.366
BBVA	Manzana A-2.2 SUNP-AE-1, 204 vvdas.	1,84%	20/12/2007	20/12/2035	15.831.046	27.607	431.623	459.230
_	Manzana A-1.4 SUNP-AE-1, 167 vvdas.	1,88%	19/12/2007	19/12/2035	14.499.017	18.165	293.725	311.890
	Manzana MC-1.2 SUNP-AE-1, 225 vvda.	1,14%	28/10/2010	28/10/2023	22.953.803	471.217	7.157.160	7.628.377
	San Luis 70, 25 vvdas.	2,12%	10/07/2012	10/07/2040	1.875.054	71.355	1.242.319	1.313.674
	Manz. A-6, San Jerónimo, 96 vvdas.	1,84%	26/09/2007	26/09/2035	7.430.16	12.809	180.684	193.493
	Manzana 118 SUP-PM-6, 84 vvdas.	1,84%	09/02/2006	09/02/2034	8.032.927	32.212	392.540	424.752
	Manzana 119 SUP-PM-6, 82 vvdas.	1,84%	23/05/2006	23/05/2035	7.753.237	29.137	363.674	392.811
	Manzana 114 SUP-PM-6, 90 vvdas.	1,84%	13/10/2005	13/10/2034	7.438.244	5.869	76.159	82.028
	Manz. M-9 Bermejales Sur, 216 vvdas.	1,84%	08/11/2007	08/11/2035	16.747.703	4.550	65.096	69.646
	Manz. M-6, Uralita Bellavista, 43 vvdas Manz. M-7, Uralita Bellavista, 43 vvdas.	1,84%	25/10/2006	25/10/2034 25/10/2034	4.005.329 4.005.329	3.241	42.058	45.299 149.732
CaixaBank	Manz. MC-2.2 SUNP-AE-1, 218 vvdas.	1,84% 1,84%	25/10/2006 14/02/2008	14/02/2036	20.474.920	10.713 91.542	139.019 1.446.614	1.538.156
Ba	Kansas City, 39 vvdas.	1,84%	29/06/2007	29/06/2035	3.907.967	3.523	48.524	52.047
x	Programa Tanteo y Retracto	2.75%	01/11/2019	01/11/2044	462.647	13.820	421.225	435.045
Bi	Programa Permuta	2,75%	01/11/2019	01/02/2045	86.574	2.570	79.420	81.990
	Programa Captación en Venta	2,75%	01/11/2018	01/02/2045	793.319	23.983	711.796	735.779
	Edificio C/Cátodo, 51 vvdas	1,35%	22/07/2020	01/07/2054	2.867.896	-	2.633.447	2.633.447
	Manzana Q-1 SUP-PM-6, 207 vvdas.	1,84%	08/11/2007	08/11/2035	4.808.793	7.829	121.599	129.428
	Manzana Q-2 SUP-PM-6, 204 vvdas.	1,84%	29/09/2006	29/09/2035	17.095.080	5.664	79.869	85.533
	Parcela P-6 SUP-PM-6, 200 vvdas.	1,74%	04/05/2007	04/05/2030	17.883.327	296.085	3.679.998	3.976.083
	UA-PM-102 Aeropuerto Viejo 31 vvdas.	1,84%	27/09/2006	27/09/2029	2.796.365	120.698	1.390.295	1.510.993
	San Jerónimo C-4, 68 vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/03/2031	3.535.509	164.022	1.612.554	1.776.576
	Torreblanca (Modecar), 52 vvdas.	1,90%	24/09/2003	24/09/2030	2.540.194	119.955	1.101.085	1.221.040
	Manzana 105 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.532.776	205.765	2.160.041	2.365.806
	Manzana 106 SUP-PM-6, 86 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.527.405	205.521	2.157.482	2.363.003
_	Manzana 107 SUP-PM-6, 82 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/05/2031	4.275.094	197.557	1.942.245	2.139.802
ဗ	Manzana 108 SUP-PM-6, 84 vvdas.	1,90%	11/11/2003	11/11/2031	4.389.810	199.275	2.091.913	2.291.188
_	Manz. A-1 San Jerónimo, 183 vvdas.	2,58%	16/06/1998	30/06/2026	6.484.957	383.817	1.475.629	1.859.446
	Cros-Pirotecnia, 218 vvdas.	1,90%	10/09/2002	10/03/2030	9.441.679	453.825	3.873.030	4.326.855
	Torregrosa, 83 vvdas.	1,90%	08/05/2003	08/05/2031	3.649.586	168.651	1.658.068	1.826.719
	Programa Captación Viviendas	0,57%	14/02/2020	14/02/2045	9.200.000	50.000	6.850.000	6.900.000
	Programa alquiler Obra Nueva y Rehab.	(*)	14/02/2020	14/02/2045	40.000.000	-	-	-
Ibercaja	Manzana 115 SUP- PM-6, 88 viviendas	1,84%	04/05/2007	04/05/2036	8.436.329	6.306	142.423	148.729
a	Manz. M-10 Bermejales Sur, 142 vvdas.	1,84%	19/07/2007	19/07/2035	9.594.324	3.156	44.525	47.681
Unicaja	Manz. MA-2.2 SUNP-AE-1, 113 vvdas.	1,84%	02/07/2008	02/07/2036	8.853.772	5.079	83.085	88.164
Ĕ	Manz. MA-3.1SUNP-AE-1, 109 vvdas.	1,84%	14/10/2009	14/02/2021	11.514.896	274.910	4.008.510	4.283.420
	Torrelaguna UA-TO-2, 95 vvdas.	1,83%	02/12/2011	02/06/2022	8.923.254	220.390	3.507.369	3.727.759
BEI	Programa alquiler Obra Nueva y Rehab.	(**)	27/12/2019	01/12/2052	40.000.000	-	-	-
Total						3.937.191	53.908.057	57.845.248

^(*) Euribor del momento de la disposición + 1% durante el periodo de carencia

La Sociedad tiene concertado la financiación de los siguientes programas de inversiones en vivienda y alojamiento social en alquiler y/o cesión de uso dentro del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Sevilla 2018-2023:

 La construcción de 959 viviendas y/o alojamientos en régimen de alquiler del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación.

El coste total aproximado de dicho proyecto asciende a 140 millones de euros de los cuales 80 millones de euros serán financiados al 50% por el Banco Europeo de Inversiones (BEI), conforme al contrato firmado el 27 de diciembre de 2019 en las siguientes condiciones: Importe de hasta 40

^{**)} Se podrá elegir tipo de interés fijo o variable en cada disposición, si se elige tipo fijo será el determinado por el Banco de conformidad con los principios que resulten de aplicación en cada momento establecidos por los órganos de Gobierno del mismo, si se elige tipo variable será el Euribor 6M+ margen establecido por la Entidad en el momento de la disposición



millones de euros, hasta un plazo de 30 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo de interés fijo o variable a determinar en el momento de la disposición.

El otro 50% será financiado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO), conforme al contrato firmado el 14 de febrero de 2020 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 + 1%, o su equivalente fijo en el momento de la disposición.

- La compra de viviendas a través del Programa de Captación de Viviendas, hasta alcanzar un objetivo aproximado de unas 198 viviendas para dedicarlas a alquiler social.

Este Programa inicialmente fue financiado por Caixabank conforme a la oferta de financiación de 25 mayo de 2018, en las siguientes condiciones: Importe de hasta 1,5 millones de euros, hasta un plazo de 25 años, a un tipo de interés fijo del 2,75%.

Actualmente, este Programa está siendo financiado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) conforme al contrato firmado el 14 de febrero de 2020, 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.

Todos los préstamos, excepto los concedidos por el BEI y los correspondientes al Programa de Captación de Viviendas y al Programa de Obra Nueva y Rehabilitación concedidos por el ICO, tienen garantía hipotecaria.

Los citados préstamos concedidos por el BEI y los correspondientes al Programa de Captación de Viviendas y al Programa de Obra Nueva y Rehabilitación concedidos por el ICO, disponen de una carta de conformidad emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, mediante la cual se compromete frente a las Entidades a efectuar las aportaciones dinerarias necesarias para asegurar que en todo momento durante la vigencia de los contratos de financiación, la Sociedad contará con recursos suficientes para hacer frente a todas sus obligaciones de pago bajo los citados contratos.

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

Ejercicio 2022-

	Euros							
	2023 2024 2025 2026 2027 2028 y siguientes				Saldo			
Deudas con Entidades de Cdto.	4.161.494	4.435.038	4.629.911	4.502.318	4.561.405	38.455.637	60.745.803	
Total	4.161.494	4.435.038	4.629.911	4.502.318	4.561.405	38.455.637	60.745.803	

Ejercicio 2021-

	Euros							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Saldo	
Deudas con Entidades de Cdto.	3.937.191	4.186.222	4.411.252	4.558.426	4.430.828	36.321.329	57.845.248	
Total	3.937.191	4.186.222	4.411.252	4.558.426	4.430.828	36.321.329	57.845.248	

12.2 Deudas a corto plazo -

Con fecha 13 de noviembre de 2020, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo con Unicaja para la construcción de 83 viviendas en régimen de venta en la promoción de Cisneo Alto PUR 4 del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación, del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y



Rehabilitación 2018-2023. Las condiciones del préstamo son: importe de hasta 10.763.870 euros, plazo de hasta 28 años, incluyendo 3 de carencia, a un tipo de interés variable del Euribor + 1,30% y con garantía hipotecaria.

Al 31 de diciembre de 2022, el importe dispuesto asciende a 6.673.430 euros y se ha registrado en el epígrafe Deudas a Corto Plazo del Pasivo Corriente, puesto que se trata de préstamos en los que se subrogarán los futuros adjudicatarios de las viviendas, una vez que se formalicen las escrituras de venta.

Adicionalmente, la Sociedad tiene concedido desde el 28 de noviembre de 2014, 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, el cual no se ha dispuesto.

Asimismo, durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha renovado las pólizas de crédito formalizadas con las entidades Bankinter y Caixabank. Los límites de las citadas pólizas ascienden a 3 millones de euros y 2 millones de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha activado 47.376 euros (5.619 euros en 2021), en concepto de capitalización de gastos financieros.

Por su parte, el detalle del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros		
	2022	2021	
Junta de Andalucía prestamos VPP	16.776.460	17.334.580	
Junta de Andalucía por intermediación Ayudas Alquila	-	12.770	
Fianzas recibidas a corto plazo	215.256	286.271	
Otros	27.231	27.271	
Total	17.018.947	17.660.892	

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. 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:



Ejercicio 2022-

		Tipo de	Fecha	Último Vto.		Euros		
Entidad	Promoción financiada	interés anual	concesión	(b)	Principal	Intereses	Saldo	Garantías
	480 VPP en Pino Montano	5%	29/12/1981	01/01/2011	2.048.003	2.233.000	4.281.003	Hipotecaria y personal
	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01/01/2012	1.603.990	1.632.896	3.236.886	(a)
	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01/01/2013	1.357.130	1.365.656	2.722.786	(a)
	96 VPP en Pino Montano	5%	21/12/1983	01/07/2014	658.821	663.981	1.322.802	Hipotecaria y personal
	Plaza de los Marteles	5%	09/08/1985	01/07/2014	335.608	400.741	736.349	(a)
	c/ Sol - c/ Sta. Lucía	5%	09/08/1985	01/07/2014	230.995	307.993	538.988	(a)
Junta de	c/ Alcántara	5%	09/08/1985	01/07/2013	306.161	303.261	609.422	(a)
Andalucía	c/ San Luis, 132	5%	11/03/1986	01/07/2013	308.046	312.169	620.215	(a)
Alidalucia	c/ Becas	5%	11/03/1986	01/07/2015	180.998	175.686	356.684	(a)
	c/ Pozo - c/ Parras	5%	11/03/1986	01/07/2015	266.062	268.498	534.560	(a)
	Plaza del Pelícano	5%	09/08/1985	01/07/2014	261.423	334.225	595.648	(a)
	c/ San Luis 59 a 63	5%	11/03/1986	01/01/2013	157.158	149.298	306.456	(a)
	c/ Enladrillada 53	5%	09/08/1985	01/01/2013	104.209	101.199	205.408	(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	·				8.178.071	8.598.389	16.776.460	

Ejercicio 2021-

		Tipo de	Fecha	Último Vto.		Euros		
Entidad	Promoción financiada	interés anual	concesión	(b)	Principal	Intereses	Saldo	Garantías
	480 VPP en Pino Montano	5%	29/12/1981	01/01/2011	2.092.427	2.271.012	4.363.439	Hipotecaria y personal
	320 VPP en Pino Montano	5%	09/08/1985	01/01/2012	1.643.876	1.666.970	3.310.846	(a)
	224 VPP en Pino Montano	5%	06/11/1985	01/01/2013	1.415.000	1.415.105	2.830.105	(a)
	96 VPP en Pino Montano	5%	21/12/1983	01/07/2014	658.821	663.981	1.322.802	Hipotecaria y personal
	Plaza de los Marteles	5%	09/08/1985	01/07/2014	351.017	413.958	764.975	(a)
	c/ Sol - c/ Sta. Lucía	5%	09/08/1985	01/07/2014	266.813	338.740	605.553	(a)
Junta de	c/ Alcántara	5%	09/08/1985	01/07/2013	324.194	318.693	642.887	(a)
Andalucía	c/ San Luis, 132	5%	11/03/1986	01/07/2013	308.046	312.169	620.215	(a)
Alidalucia	c/ Becas	5%	11/03/1986	01/07/2015	199.732	191.745	391.477	(a)
	c/ Pozo - c/ Parras	5%	11/03/1986	01/07/2015	266.062	268.498	534.560	(a)
	Plaza del Pelícano	5%	09/08/1985	01/07/2014	287.834	356.964	644.798	(a)
	c/ San Luis 59 a 63	5%	11/03/1986	01/01/2013	185.407	173.482	358.889	(a)
	c/ Enladrillada 53	5%	09/08/1985	01/01/2013	120.049	114.732	234.781	(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					8.478.745	8.855.835	17.334.580	

- Garantía hipotecaria, personal y aval del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

 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.

54

Página 54/62



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:

	2022	2021
	Día	as
Periodo medio de pago a proveedores Ratio de las operaciones pagadas Ratio de las operaciones pendientes de pago	20,96 22,37 11,53	26,76 27,07 22,28
	Eur	os
Total pagos realizados Total pagos pendientes	8.969.864 1.343.005	5.949.198 402.387

Durante el ejercicio 2022 el volumen monetario de pagos a proveedores en un periodo inferior al máximo establecido por la normativa de morosidad ha sido de 6.073.245 euros (2.896.619 en 2021). Esto supone el 67% sobre el total de monetario (73% en 2021). El número de facturas pagadas a proveedores en un periodo inferior al máximo establecido por la normativa de morosidad ha sido de 1.003 facturas (1.255 facturas en 2021), esto supone el 50% sobre el total de facturas (66% en 2021).

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		
	2022	2021	
Activos por Impuesto Diferido	196.076	197.110	
Hacienda Pública, deudora por Impuesto de Sociedades	100	43	
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	6.771	1.573	
Total Hacienda Pública Deudora	6.871	1.615	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	(156.316)	(142.748)	
Hacienda Pública, acreedora por IVA	(39.410)	(87.092)	
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(142.544)	(145.315)	
Total Hacienda Pública Acreedora	(338.270)	(375.155)	

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 2022-

	Euros				
	Aumento	(Disminución)	Importe		
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos) Diferencias permanentes	1.964		411.561 1.964		
Diferencias temporales Con origen en el ejercicio					
Amortizaciones	-	(208.756)	(208.756)		
Por deterioros de valor y provisiones	172.428	(4.073.830)	(3.901.402)		
Base imponible (resultado fiscal)					

Ejercicio 2021-

	Euros			
	Aumento	(Disminución)	Importe	
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos) Diferencias permanentes Diferencias temporales- Con origen en el ejercicio	605	-	530.664 605	
Amortizaciones		(208.756)	(208.756)	
Por deterioros de valor y provisiones	4.296.456	(9.542.856)	(5.246.400)	
Base imponible (resultado fiscal)			(4.923.887)	

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 de deterioros y recuperación o 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 dotación de provisiones que no tienen la consideración de deducibles de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Asimismo, respecto a la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros previstos en el artículo 16 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, no ha debido practicarse ajuste alguno toda vez que no ha superado ni el límite del 30% del beneficio operativo establecido en el citado precepto, ni el importe mínimo deducible ascendente al millón.

Por otra parte, 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 el artículo 34 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, para rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Dicha bonificación se aplica a la totalidad de los impuestos anticipados generados por la Sociedad.

Por último, 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.

Al cierre del ejercicio, los períodos abiertos a inspección son los ejercicios 2018 y siguientes para el Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.



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 2022 y 2021 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue:

	Euro	os
	2022	2021
Viviendas y Anexos Vinculados		201 111
Manz. 115, SUP-PM-6, Pino Montano	- 00 405	221.411
Manz. 118, SUP-PM-6, Pino Montano	89.405	-
Manz. 119, SUP-PM 6, Pino Montano	-	92.939
Manz. MC-1.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	100,000	102.995
Manz. MC-2.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	168.826	399.862
Manz. A-2.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	75.822	91.753
Manz. A-1.4, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto Manz. MA-2.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	70.617	91.753
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1, Poligono Aeropuerto	73.617 84.091	-
Edificio C/Cátodo	83.682	416.269
Edilicio G/Galodo	575.443	1.325.229
Locales, oficinas y talleres-	010140	1.020.220
Manz. 118, SUP-PM-6, Pino Montano	-	73.890
Manz. 119, SUP-PM 6, Pino Montano	71.153	-
Manz. Q-1, SUP-PM-6, Pino Montano	-	55.127
Manz. Q-3, SUP-PM-6, Pino Montano	-	50.424
Manz. B-5, SUP-PM-7, Pino Montano	102.330	-
Manz. A-1.4, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	-	81.516
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	238.296	63.285
Manz.MC-3.1 SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	-	140.272
Manz.MC-1.2 SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	97.525	-
Manz. A-2, SUP-PM-4, San Jerónimo	66.765	133.047
Manz. A-4, SUP-PM-4, San Jerónimo	57.967	49.158
Manz. V-5, SUP-TO-1, Palmete	-	88.523
Manz. 9, SUP-GU-4, Bermejales Sur	91.008	136.515
Arte Sacro	483.177	101.708
La Calzada PERI-SB-1 1.4	251.000	-
Parc.B Kansas City,PERI-AM-201	178.651	-
	1.637.872	973.465
Garajes No Vinculados-		
Manz. 114, SUP-PM-6, Pino Montano		9.030
Manz. 118, SUP-PM-6, Pino Montano	18.804	9.030
Manz. Q-1, SUP-PM-6, Pino Montano	9.030	-
Manz. Q-3, SUP-PM-6, Pino Montano	9.030	9.030
Manz. B-6, SUP-PM-7, Pino Montano	46.724	-
Manz. B-8, SUP-PM-7, Pino Montano	47.166	-
Manz. B-10, SUP-PM-7, Pino Montano	15.836	-
Manz. A-2.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	15.787	-
Manz. MA-2.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	15.808	-
Manz.MA-3.1 SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	17.197	-
Manz. MA-1.2, SUNP-AE-1, Polígono Aeropuerto	- 05.000	13.000
Manz. 7 Uralita, PERI-GU-201	25.398	
Manz. 7 Uralita, PERI-GU-201	40.293	- 4 400
Manz. V-5, SUP-TO-1, Palmete	- 10.000	1.138
Manz. 4, SUP-GU-4, Bermejales Sur	13.200	14.140
Mendigorria, PERI-C-1	121.250	26.750
El Porvenir, ARI-DSP-01	283.500	157.500
Parcela P-2, Campo Mártires Arte Sacro	88.500	22.000
	7.200	7.200
Edificio C/Cátodo	17.932 792.655	268.818
Total Ventas	3.005.970	2.567.512
Ingresos por Prestaciones de Servicios	230.386	257.334
Ingresos por Alquileres de Inmuebles en Renta	10.191.620	9.539.241
Total	13.427.976	12.364.087
	.3.727.070	50 1.007



El importe de las ventas registradas durante el ejercicio 2022 corresponden a 7 viviendas y anexos vinculados (13 viviendas y anexos vinculados en 2021), 15 locales, oficinas y talleres (12 locales, oficinas y talleres en 2021) y 46 garajes no vinculados (21 garajes no vinculados en 2021).

El importe de los ingresos por alquileres de inmuebles en renta a 31 de diciembre de 2022 se corresponde con 2.877 viviendas y anexos vinculados (2.716 viviendas y anexos vinculados a 31 de diciembre de 2021), 32 alojamientos (32 alojamientos a 31 de diciembre de 2021), 4 parcelas (3 parcelas a 31 de diciembre de 2021), 276 locales y oficinas (287 locales y oficinas a 31 de diciembre de 2021), 47 talleres (51 talleres a 31 de diciembre de 2021) y 560 garajes no vinculados (481 garajes no vinculados a 31 de diciembre de 2021), así como a 22 viviendas alquiladas a terceros (24 viviendas alquiladas a terceros a 31 de diciembre de 2021).

Los ingresos por prestaciones de servicios de los ejercicios 2022 y 2021, se corresponden con:

- 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 en ambos ejercicios. (Ver Nota 8.2).
- 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 42.350 euros y 72.234 euros, respectivamente. (Ver Nota 8.2).
- El premio de cobranza por los recibos de alquiler de las viviendas propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla por importe de 2.936 euros en 2022. Los ingresos por este concepto del ejercicio 2021 por importe de 2.497 euros se registraron en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. (Ver Nota 8.2).

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		
	2022	2021	
Cesiones Gratuitas de Terrenos	48.225	127.532	
Certificaciones de obra	4.290.201	3.073.937	
Gastos en promociones entregadas	130.156	132.818	
Variación de existencias de terrenos	345.059	(87.853)	
Transf. de Inv. Inmobiliarias a Existencias (Nota 7)	2.185.056	2.030.513	
Deterioros de Existencias (Nota 9)	-	338.551	
Reversión del deterioro de Existencias (Nota 9)	(157.726)	(51.141)	
Total	6.840.971	5.564.357	

14.3 Gasto de personal-

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



	Eur	Euros		
	2022	2021		
Sueldos y salarios	4.298.930	4.158.580		
Indemnizaciones	604	2.110		
Seguridad social	1.286.689	1.262.631		
Otros gastos sociales	230.216	251.474		
Total	5.816.439	5.674.795		

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		
	2022	2021	
Provisiones No Corrientes (Nota 11):			
Dotación a la provisión para Demandas y Litigios	165.447	1.027.618	
	165.447	1.027.618	
Provisiones de Operaciones de Crédito:	222.225	007.040	
Pérdidas por Créditos Comerciales Incobrables	202.335	367.219	
Dotación Provisión para Insolvencias de Tráfico (Nota 8.2) Provisión para Insolvencias de Tráfico Aplicada (Nota 8.2)	1.467.544 (685.622)	2.005.760 (534.379)	
1 Tovision para insolvencias de Tranco Apricada (Nota 6.2)	984.257	1.838.600	
Provisiones Corrientes (Nota 11):			
Variación Provisión para Reparación y Terminación de Promociones y Urbanización	(710.464)	(795.263)	
Variación Provisión para otras Responsabilidades	(240.698)	(31.037)	
	(951.162)	(826.300)	
Total	198.542	2.039.918	

14.5 Servicios exteriores-

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

	Euros	
	2022	2021
Arrendamientos y cánones	402.325	340.854
Reparaciones y conservación	1.552.977	1.822.589
Servicios de profesionales independientes	751.132	636.480
Primas de seguro	292.584	291.615
Servicios bancarios y similares	5.944	7.561
Publicidad y propaganda	156.273	99.141
Suministros	307.432	144.910
Otros servicios	558.729	455.748
Total	4.027.396	3.798.898

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:

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez Coronel - Director Gerente Gerencia	22/03/2023	Página 59/62



	Euros	
	2022	2021
Por Concesiones Demaniales (Nota 10)	33.056	27.391
Por Cesiones Gratuitas Obras Promociones de Alquiler (Nota 10)	9.432	-
Por Subvenciones sobre Préstamos (Nota 10)	1.316.121	1.316.245
Por Subv. de Ayudas al Régimen Especial (Nota 10)	210.843	210.843
Por Subvenciones ARU Nuevo Amate (Nota 10)	278.122	278.122
Por Subv. Plan de Empleo (Nota 10)	23.838	23.838
Por Subv. Programa Captación Viviendas (Nota 10)	14.410	14.410
Total	1.885.822	1.870.849

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

	Euros	
	2022	2021
Por Cesiones Gratuitas de Terrenos	201.497	156.640
Por Ayudas Junta de Andalucía a Familias Vulnerables (Nota 8.2 y 10)	-	281.125
Por Formación Continua del Personal (Nota 10)	4.347	-
Otras ayudas (Nota 10)	-	12.000
Total	205.844	449.765

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	
	2022 2021	
Dotación amortización inmovilizado intangible (Nota 5)	177.530	114.478
Dotación amortización inmovilizado material (Nota 6)	150.061	146.780
Dotación amortización inversiones inmobiliarias (Nota 7)	4.381.906	4.240.482
Total	4.709.497	4.501.740

14.8 Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado-

El desglose del epígrafe "Deterioro y resultado enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

	Euros	
	2022 2021	
Recuperación deterioro en inmovilizado intangible (Nota 5)	2.370.282	-
Recuperación deterioro en inmovilizado material (Nota 6)	-	1.831.398
Recuperación deterioro en inversiones inmobiliarias (Nota 7)	-	3.593.918
Total	2.370.282	5.425.316

15. Otra información

15.1 Personal-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2022 y 2021 que asciende a 98 y 99 empleados respectivamente, distribuido por categorías profesionales y por sexos es el siguiente:

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez Coronel - Director Gerente Gerencia	22/03/2023	Página 60/62
FIIIIIauu Fui	TEIDE Castro Dell'illudez, Coloriei - Director Gerente, Gerencia	22/03/2023	raulila 00/02



	20	2022		21
	Nº Hombres	Nº Mujeres	Nº Hombres	Nº Mujeres
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	2	2	2	1
Coordinadores	2	1	2	1
Técnicos	11	13	10	14
Administrativos	18	39	19	40
Personal Auxiliar	4	5	4	5
Total	38	60	38	61

El número medio de personas empleadas atendiendo a la jornada contratada en relación con la jornada completa durante los ejercicios 2022 y 2021, asciende a 94 y 95 empleados, respectivamente.

La distribución por sexos al término de los ejercicios 2022 y 2021 del personal y de los Administradores de la Sociedad, desglosado por categorías y niveles, entre los que figuran los altos directivos y los consejeros, es como sigue:

	20	2022		21
	Nº Hombres	Nº Hombres Nº Mujeres		Nº Mujeres
Administradores	5	4	5	4
Gerente	1	-	1	-
Directores de Área	2	2	2	1
Coordinadores	2	1	2	1
Técnicos	11	13	10	14
Administrativos	18	38	19	39
Personal Auxiliar	4	5	4	5
Total	43	63	43	64

El número medio de empleados de la Sociedad con discapacidad mayor o igual del 33% (o calificación equivalente local), durante los ejercicios 2022 y 2021, desglosado por categorías y por sexos, es como sigue:

	2022		2021	
	Nº Hombres Nº Mujeres		Nº Hombres	Nº Mujeres
Administrativos	-	1	-	1
Total	-	1		1

Adicionalmente, en materia del cumplimiento de la cuota de reserva de puestos de trabajo para personas con discapacidad prevista en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, la Sociedad tiene suscrito un contrato mercantil con un Centro Especial de Empleo que supera ampliamente la cuantía de tres veces el indicador público de rentas múltiples (IPREM) anual.

15.2 Honorarios de auditoría-

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2022 y 2021, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a 17.000 y 17.695 euros respectivamente e incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante dichos ejercicios, 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 2022 y 2021, en concepto de dietas, han ascendido a 12.567 y 11.828 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 2022 y 2021, han ascendido a 150.555 y 149.411 euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2022, 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 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 de la Ley de Sociedades de Capital.

17. Compromisos de compra

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tenía adjudicados diversos contratos de construcción, que suponían compromisos futuros de inversión por valor de aproximadamente 38 y 5 millones de euros respectivamente, encontrándose además pendientes de adjudicación obras por un importe aproximado de 52 y 55 millones de euros respectivamente, correspondientes a la Ejecución del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación y del Proyecto del Área de Regeneración y Renovación Urbana 144 viviendas Nazaret-Pajaritos Público.

18. Acontecimientos posteriores al cierre

Adicionalmente a los hechos incluidos en las correspondientes notas de la memoria de las presentes cuentas anuales, a la fecha de formulación de éstas no se conocen acontecimientos acaecidos con posterioridad al cierre que afecten significativamente a las mismas.



Informe de gestión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración somete a la Junta General de la Sociedad, el siguiente Informe de gestión cuyo contenido se adapta a las menciones mínimas reguladas en dicha norma:

<u>Índice</u>

1.	Evolución de los negocios y de la situación financiera de la Sociedad	2
2.	Acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio	60
3.	Evolución previsible de la Sociedad.	60
4.	Actividades en materia de investigación y desarrollo	60
5.	Acciones propias.	60
6.	Usos de instrumentos financieros y su riesgo	61
7.	Información de pagos a proveedores	64
8.	Otros aspectos relacionados con la gestión	64



1. Evolución de los negocios y de la situación financiera de la Sociedad

EMVISESA cierra su ejercicio económico con un resultado de 410.527 euros, alcanzando su patrimonio neto la cifra de 175.934.617 euros y siendo el volumen total de activos y pasivos de 275.537.588 euros.

A continuación se desarrollan otros aspectos relacionados con la gestión de acuerdo con el siguiente Índice:

I. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2023

- > PROGRAMA 1. ALQUILER ASEQUIBLE
- > PROGRAMA 2. AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA
- > PROGRAMA 3. OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA
- > PROGRAMA 4. PERMUTA DE VIVIENDAS
- > PROGRAMA 5. PERMUTA DE PARCELAS MUNICIPALES PARA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA
- > PROGRAMA 6. CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN VENTA
- > PROGRAMA 7. CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN ALQUILER
- > PROGRAMA 8. RECUPERACIÓN DE VIVIENDA VACÍA PÚBLICA
- > PROGRAMA 9: REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO
- > PROGRAMA 10. REHABILITACIÓN PRIVADA CONCERTADA
- > PROGRAMA 11. SERVICIO DE GESTIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA, PLAN ALQUILA
- > PROGRAMA 12. FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA
- > PROGRAMA 13. CESIÓN DE VIVIENDAS A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO
- > PROGRAMA 14. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS
- > PROGRAMA 15. SERVICIO DE PREVENCIÓN, MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN (OMDV)
- > PROGRAMA 16. PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS
- > PROGRAMA17. PROGRAMA DE PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (PPC) EN MATERIA DE VIVIENDA
- > PROGRAMA 18. BONIFICACIONES FISCALES MUNICIPALES
- > PROGRAMA 19: TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- ▶ PROGRAMA 20. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA ACCIÓN EMVISESA
- II. ENCARGOS A EMVISESA Y GESTION FONDOS EUROPEOS
- III. TRABAJOS DE GESTIÓN DE GARANTIAS Y MANTENIMIENTO TÉCNICO
- IV. GESTIÓN INTEGRAL DEL ALQUILER RESIDENCIAL
- V. GESTIÓN VIVIENDAS EN VENTA
- VI. GESTIÓN VIVIENDAS EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA
- VII. GESTIÓN DE INMUEBLES DE USO DISTINTO A VIVIENDA



- VIII. SERVICIO DE GESTIÓN DE COBROS
- IX. CONTRATOS DE EMVISESA
- X. CONTRATOS AGRUPADOS DE LA CORPORACIÓN DE EMPRESAS MUNICIPALES (CEMS)
- XI. ACTUACIONES EN RECURSOS HUMANOS

I. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018-2023

El Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en Pleno, en sesión de 24 de noviembre de 2015, *Pleno monográfico en materia de vivienda*, acordó iniciar el trámite de formulación del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla (PMVSR) y designar a EMVISESA como desarrolladora y redactora de este.

Él 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.

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 Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, en la misma fecha.

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

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

El Plan desarrolla 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.

	OBJETIVOS	FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA			EVITAR LA VULNERABILIDAD URBANA Y RESIDENCIAL		FOMENTAR LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y EL MEDIO AMBIENTE URBANO		
ID 1	PROGRAMAS	VIMENDAS SURCIENTES A PRECIO ASELQUBLE	HERRAMIDITA S PARA EL ACCESO A LA VIVENDA DE FORMA AUTO ORGANIZADA	CUMPLIMIENT O DE LA FUNCIÓN SOCIAL E IMPEGIR LA ESPECULACIÓN	IMPECIE LA PÉRDIDA POR MOTIVOS ECONÓMICOS Y ELMITAR LA POBRIZA ENERGÉTICA DISPONIBILIDA DISPONIBILIDA DISPONIBILIDA DISPONIBILIDA	SOCIALES MEJORAR LA HABITABILIDAD DE LA FORLACION	MEICHAR LA CONSERVACIÓ N DE LAS VIVIENDAS	MEJORAR JA ACCESBILDAD DE LAS VIMENDAS	EFICIENCIAY AHDRRO ENERGÉTICO Y ENERGÍAS RENCYABLES
1	ALQUILER ASEQUIBLE	11		13	22		20.		
2	PROGRAMA DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGIJA	11		13	22				
3	OBRA NUEVA Y REHABILITACIÓN PARA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA	11		13	22				
4	PERMUTA DE YIVIENDAS	211		13	22				
5	PERMUTA DE PARCELAS MUNICIPALES PARA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA	11		15	22				
6	CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN VENTA			13					
7	CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN ALQUILER			13	22				
8	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA VACÍA PÚBLICA			13	22				
9	REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO	11		13	22	23	31	32	33
10	REHABILITACIÓN PRIVADA CONCERTADA					23	31	32	33
11	SERVICIO DE GESTIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER DE LA CEV PLAN ALQUILA	11			22				
12	FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA		12	13					
13	CESIÓN DE VIVIENDAS A ENTIDADES SIN ÁMIMO DE LUCRO			13	21				
14	PROGRAMA PARA LA GESTIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS			15					
15	SERVICIO DE PREVENCIÓN. MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN (OMDV)			13	21				
16	PROTOCOCO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS				21				
17	PROGRAMA DE PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (PPC) EN MATERIA DE VIVIENDA				21				
18	BOMPICACIONES FISCALES MUNICIPALES:				21				
19	TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA		12						
20	PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA ACCIÓN EMVISESA.		12						

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.

Tras la aprobación definitiva del PMVSR se han producido una serie de modificaciones normativas en materia de vivienda y suelo tanto a nivel estatal como autonómico, que justifican la incorporación de modificaciones al documento adaptándolo al nuevo contexto normativo. EMVISESA es la encargada de llevar a cabo la redacción así como cualquier modificación del plan municipal en virtud de los acuerdos Plenarios de 24 de noviembre de 2015. En este sentido, dichos trabajos fueron encomendados, previa la tramitación preceptiva del expediente de contratación, a la entidad Espacio Común, Coop.

A propuesta de la Comisión Ejecutiva de EMVISESA en sesión de 1 de junio de 2022, la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión celebrada el 29 de julio de 2022, aprobó inicialmente la modificación del PMVSR, si bien, con posterioridad, la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA en la sesión celebrada el día 3 de noviembre de 2022 aprobó una nueva modificación al PMVSR.

De esta manera, con fecha 25 de noviembre de 2022 la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla aprobó inicialmente la modificación del PMVSR y acordó someterlo al trámite de información pública por un plazo de 20 días hábiles desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia número 289 de 16 de diciembre de 2022, habiendo siendo, por tanto, la fecha límite para la presentación de sugerencias y alegaciones el 18 de enero de 2023.

A continuación, se desarrollan los programas en los que la Sociedad ha desarrollado actuaciones a la fecha:



> PROGRAMA 1. ALQUILER ASEQUIBLE

La Junta de Gobierno Local de 23 de octubre de 2020, a propuesta de la Delegación de Patrimonio, aprobó de forma definitiva las bases de la primera convocatoria municipal para el desarrollo del Programa de Alquiler Asequible en el marco del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023. Esta convocatoria, tiene como objetivo favorecer el desarrollo de parcelas calificadas como viviendas protegidas privadas y bloqueadas desde hace años. Tras la aprobación definitiva y publicación en el BOP se abre el plazo para la presentación de proyectos por parte de promotores de suelos privados.

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, un objetivo de alcanzar 1.000 viviendas en alquiler asequible por parte de promotores privados con el objetivo de que se ponga en marcha una inversión superior a los 100 millones de euros.

Podrán acceder a estas viviendas, unidades familiares con ingresos de hasta 4,5 y 5,5 veces el IPREM. El programa está diseñado para que las rentas de alquiler no superen en ningún caso el 25% de los ingresos de la unidad familiar. Así, en cada promoción existirá una mitad de viviendas en alquiler más asequible, a las que podrán acceder sólo unidades familiares con ingresos hasta 4,5 veces el IPREM; y la otra mitad tendrá un precio algo más elevado y sólo podrán acceder unidades familiares con ingresos hasta 5,5 veces el IPREM. Se garantiza la estabilidad en los precios y en el uso de las viviendas. Los contratos son de un mínimo de 10 años prorrogables otros 5. Un marco que beneficia al titular y al ciudadano arrendatario. Del mismo modo, se protege de la especulación, puesto que se ha fijado un límite para la desprotección de la vivienda de 30 años.

La implantación del programa Alquiler Asequible ha precisado de un estudio sobre los precios de alquiler de vivienda en la ciudad de Sevilla de manera territorializada, tanto para 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, en particular, para 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, disponible para toda la ciudadanía.

Las primeras 500 viviendas de alquiler asequible se podrán reservar sin importar la ubicación del solar. Pero en las segundas 500, EMVISESA priorizará aquellas propuestas a desarrollar en barrios donde a través de la aplicación IPRA se detecten precios de alquiler más elevados. Cualquier propuesta de suelo calificado como VPO en esas zonas tendrá prioridad en su desarrollo.

El sistema permite, además, establecer bonificaciones a los promotores de suelo para desarrollar este programa, puesto que se equiparará en términos de bonificaciones fiscales a una vivienda protegida. De esta forma, los promotores podrán acceder a nueve años de bonificaciones en el IBI que arrancarán en el 100% y finalizarán en el 30%; y podrán tener además reducciones de entre el 50% y el 95% en el ICIO. Con este programa se pretende además desbloquear parcelas de suelos en desarrollo paralizadas ante la falta de promoción de viviendas protegidas privadas en la ciudad.

En este sentido, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla ha aprobado de forma inicial la modificación del PGOU para suelos de la antigua fábrica de Cross en San Jerónimo. Se trata de 101.437 metros cuadrados de suelos, correspondientes a las antiguas instalaciones de Cross, y calificados en el planeamiento vigente como de uso industrial. Se estima una previsión de 720 nuevas viviendas de carácter protegido y en régimen de alquiler a un precio asequible para esta zona. Dichas viviendas se distribuirán en un total de seis manzanas rectangulares con una altura máxima de ocho plantas. Conforme a las normas urbanísticas para los ámbitos con uso global residencial, el 8% de la edificabilidad total se destinará al uso de servicios terciarios.



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

El Programa de Obra Nueva y Rehabilitación del PMVSR, tras la modificación del mismo, contempla la promoción de 1.528 viviendas y alojamientos, 569 en venta y 959 en alquiler. Estos datos tienen en cuenta la actualización del citado Plan que contempla la innovación en el destino de determinadas parcelas cedidas a EMVISESA, que pasarán de ser de acceso en régimen de venta a ser para acceso en régimen de alquiler. También se incluye la definición de un nuevo Programa de alojamientos



colaborativos de protección municipal para dar cobertura a las actuaciones que, en este sentido, se pretenden ejecutar a través de EMVISESA (del tipo coliving, cohousing y otras tipologías habitacionales similares). Asimismo, está prevista la incorporación de nuevas promociones en las que ya se está actuando y la baja de alguna parcela inicialmente contemplada, por motivos de viabilidad.

Con todo ello, actualmente se está trabajando en 965 viviendas y 251 alojamientos. La mayor parte de éstos tendrán un régimen de alquiler, más de un 60%. Los demás se destinarán a la venta, con el objetivo de financiar el resto de las líneas de intervención pública, como la promoción de alquiler o la compra de viviendas, así como responder al deseo del 64% de los demandantes de vivienda protegida en Sevilla, que aspiran a tener una vivienda en propiedad. En este marco se incluye la convocatoria y desarrollo del II y III Concurso de Arquitectura de EMVISESA para el diseño de nuevas promociones para viviendas en venta y alquiler, y alojamientos colaborativos.

Promociones en Régimen de Alquiler o Cesión de Uso Colaborativo contempladas en el PMVSR

- Parcela RP1 del SUS-DE-09 "Hacienda El Rosario" en Sevilla (218 viviendas)

Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo, en documento administrativo de 5 de abril de 2019.

En 2020 se inició 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.

El ganador del concurso de dicha promoción y, por tanto, el licitador con quien se ha promovido la contratación fue el proyecto con el lema "Corona Borealis", obra del equipo de trabajo formado por D. Gonzalo Cantos Mateos y Dña. Patricia Higuera Miguélez.



Los hitos a destacar de esta promoción son:

- El 24 de abril de 2021 se concedió la subvención de Fomento del parque de alquiler de la Junta de Andalucía, solicitada el 22 de julio del 2020 por importe de 4.298.502 euros.
- Se obtuvo Licencia de Obras el 20 de mayo de 2021.
- Se obtuvo la Calificación Provisional de Vivienda protegida el 20 de mayo de 2021.
- En 2022 se ha entregado el Proyecto de ejecución y se han contratado los servicios de DEO, OCT, Laboratorio, Proyecto de CT y Proyecto de Telecomunicaciones.
- Se firmó el contrato de obras con CONSTRUCTORA SAN JOSÉ S.A. el 12 de agosto de 2022. Las obras se iniciaron el pasado 12 de septiembre de 2022 firmándose el acta de inicio y replanteo de las obras y dándolas por tanto iniciadas.
- En la actualidad se están ejecutando la cimentación y estructura de la obra.





C/ Sol 117 (3 viviendas)

El solar posee una edificabilidad de 320 m².

Las obras se iniciaron el 16 de diciembre de 2021 con una duración prevista de 16 meses. Durante el ejercicio 2022 se ha ejecutado la cimentación y estructura.





EMVISESA

Esta promoción tiene concedida una subvención de 63.417 euros en base a la Orden 12 de julio de 2019 de la Consejería de Fomento (Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía), de la que ya se ha cobrado el 50% en 2022.

- Parcela La Salle (5 viviendas)

Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo en documento administrativo de 5 de abril de 2019.

Se dispone del proyecto de infraestructura común de Telecomunicaciones, así como del Estudio de seguridad y salud.

Durante el año 2022 se ha procedido a la revisión y actualización del proyecto básico y de ejecución por parte de la Dirección de ejecución de obra y la Entidad de control y organismo de control técnico contratados al efecto.

Paralelamente, se ha gestionado con la entidad promotora del edificio colindante al solar propiedad de EMVISESA y situado en el número 7 de la Avenida, el acuerdo de indemnización por invasión de parcela que aquélla ha llevado a cabo sobre la parcela propiedad de EMVISESA durante el proceso de ejecución de sus obras.





- Vereda Poco Aceite, Valdezorras (92 alojamientos)

El ganador del I concurso de arquitectos de esta promoción, resuelto el 17 de mayo de 2019, fue el proyecto presentado bajo el lema A Flor de Piel.

En 2021, para esta promoción de 92 Alojamientos y un total de 135 plazas, se concedió una subvención de 1.654.000 euros, mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha 18 de octubre al Ayuntamiento de Sevilla (en el marco del denominado Plan 20000).

En 2022, se formaliza contrato de servicio de Redacción de Proyectos y Dirección de Obras con el equipo ganador del Concurso y se recibe el Proyecto Básico, estando este pendiente de revisión por parte de EMVISESA.





- C/ García Ramos y Mendoza Ríos (11 Alojamientos Públicos)

Con fecha 2 de abril de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla otorgó a la Sociedad la concesión



demanial gratuita de dicho inmueble, por un plazo de 75 años, para su rehabilitación y adecuación con uso de alojamiento temporal, para su integración en el Parque Público de Vivienda, al amparo de la Estrategia de Ampliación Urgente, aprobada en el Consejo de Administración de la Sociedad de 23 de octubre de 2017.

Se trata de una casa señorial situada en el barrio de San Vicente (distrito Casco Antiguo). El edificio a rehabilitar posee una edificabilidad de 1.687,00 m2 y un nivel de protección global B. 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.

Fruto de la aprobación del Plan VIVE y de las expectativas creadas por los fondos NEXT, durante el año 2022 se ha procedido a reformar el proyecto básico inicial de tal modo que finalmente se han obtenido 11 alojamientos para un total de 57 plazas, y se dispone del proyecto de ejecución redactado por los arquitectos contratados al efecto. Del mismo modo, se han contratado los servicios de Dirección de ejecución de obra y del servicio de Control de calidad y Organismo de control técnico.

Se ha ampliado el estudio geotécnico-patológico inicial que sirvió de base para la redacción del proyecto básico, lo que ha posibilitado que el Organismo de control técnico contratado haya emitido los informes preceptivos para la contratación de la póliza de seguro decenal establecida por la Ley de ordenación de la edificación.

El Proyecto de ejecución redactado, además de los 11 alojamientos citados, dispone de zonas de uso comunitario como salas de estudio, de reunión, lavandería, baños comunitarios, almacenes de limpieza y mantenimiento, recepción, etc., y contempla la implantación de un sistema de telegestión del edificio en lo referente a consumos, control de instalaciones, acceso al edificio y a los alojamientos, etc.

Asimismo, durante todo el año se han llevado a cabo tareas de mantenimiento preventivo y limpieza del interior del inmueble.

En 2021 se concedió una subvención de 180.000 euros, mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 18 de octubre al Ayuntamiento de Sevilla, en el marco del denominado Plan 20000 y el expediente se encuentra incluido en la relación de propuestas de actuaciones admitidas en el marco del Programa 6 del RD 853/2021 de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.





Parcela RP2 del API-DE-03 "Torreblanca Sur" (14 viviendas)

Esta Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo en documento administrativo de 5 de abril de 2019.

Dado que el premio del I Concurso de Arquitectos de esta promoción quedó desierto, se tomó la decisión de que la redacción del proyecto básico se realizara con medios propios, habiéndose desarrollado en 2020.

Destacan los siguientes hitos de esta promoción :

- El 4 de marzo de 2021 se concedió la subvención de la promoción del programa de Fomento de alquiler de la Junta de Andalucía por importe de 355.122 euros (presentada el 22 de julio del 2020).
- Se obtuvo la Licencia de Obras y la Calificación Provisional de Vivienda protegida el 4 de mayo de 2021.
- Se contrató la redacción del Proyecto de Ejecución, habiendo sido entregado el 2 de diciembre de 2021).
- Durante 2022 se ha modificado el Proyecto Básico, y se ha finalizado el Proyecto de Ejecución.





- Parcela Tejares M2 ED-ASI DT4 (24 viviendas)

La parcela fue cedida a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo, en documento administrativo de 3 de septiembre de 2020.

Durante el año 2022 se ha obtenido la Licencia municipal de obras y calificación provisional de vivienda protegida del reformado de proyecto y proyecto de ejecución, con el resultado final de 24 viviendas (2 de ellas adaptadas a personas con movilidad reducida, local comercial en planta baja, planta sótano para 24 aparcamientos y 6 trasteros).

Asimismo, se han licitado y contratado los servicios del resto de agentes intervinientes en la promoción: Dirección de ejecución de obra, redacción del proyecto y dirección de obra de la infraestructura común de telecomunicaciones, redacción de proyecto y dirección de obra del centro de transformación y media tensión, coordinación de seguridad y salud, entidad responsable del control de Calidad y organismo de control técnico, Laboratorio de control de ensayos y el seguro decenal garantías por daños que establece la Ley de Ordenación de la Edificación.

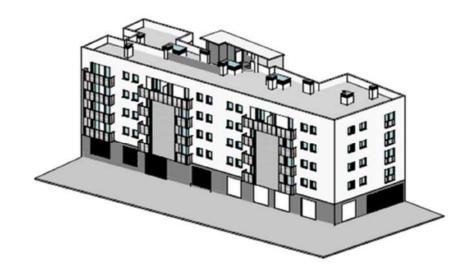
Tras la formalización de estos contratos, y ya que durante el año 2022 han concluido las obras de urbanización del Sector de suelo donde se ubica la parcela, se ha dispuesto del proyecto de ejecución, el proyecto de Infraestructura común de Telecomunicaciones, el proyecto de Centro de Transformación y el Estudio de seguridad y salud que sirvieron de base para la licitación de las obras de construcción del edificio.

Tras la formalización de este contrato en el mes de febrero de 2023, el comienzo de las obras está previsto para finales del mes de marzo de 2023 con un presupuesto de adjudicación de 3.057.467 euros (IVA no incluido).











- Villa Encarnita (3 Alojamientos)

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. Dicho edificio está incluido en el catálogo de protección de edificios de Nervión. Cuenta con una superficie de 391,75 m².

Esta promoción estaba incluida en el "II Concurso de proyectos de EMVISESA de Alojamientos colectivos y viviendas", pero no tuvo concurrencia.

En 2021 para esta promoción se concedió una subvención de 54.000 euros, mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de fecha 18 de octubre al Ayuntamiento de Sevilla, en el marco del denominado Plan 20000.

Actualmente se está trabajando en las bases para licitar la contratación de Arquitecto.

El pliego que regirá la contratación define un programa diferente a los 3 alojamientos en alquiler planteado en las Bases del Concurso. En líneas generales el nuevo programa demandado es el siguiente:

- Máximo número de unidades habitacionales, con diferente capacidad según las dimensiones de las estancias, con una dotación de una o dos camas, según sea el caso, mesa de trabajo y armario.
- Aseos comunitarios.
- Cocina / comedor comunitarios.
- Recepción y sala de estar comunitaria.
- Lavadero comunitario.
- Sala de instalaciones si fuera necesaria.

Se plantea inicialmente el uso (en alquiler de mono-inquilino) para organizaciones, entidades o asociaciones, que atiendan a grupos con necesidades especiales.

Parcela RP1, Torreblanca Sur (14 viviendas)

Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo, en documento administrativo de 5 de abril de 2019.

Durante el año 2022 se ha contratado los servicios de redacción de proyecto y Dirección de obras mediante procedimiento negociado a la UTE VARGAS – DE LA FUENTE, se ha entregado y aprobado el proyecto básico y se está redactando el proyecto de ejecución.



En 2021 se concedió una subvención de 252.000 euros, mediante Resolución de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 18 de octubre al Ayuntamiento de Sevilla, en el marco del denominado Plan 20000.

Promociones en Régimen Venta contempladas en el PMVSR

- Parcela 7 del SUS-DBP-07 "Pítamo Sur" (125 viviendas)

Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo, en documento administrativo de 5 de abril de 2019.

Se inició 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. El ganador del concurso de dicha promoción y, por tanto, el licitador con quien se ha contratado fue el concursante con el lema "3x3", obra de DAROCA Y PRACTICA SEVILLA.



Durante el año 2020 se redactó el Proyecto Básico. En el año 2021 se ocbtuvo Licencia de Obras y Calificación Provisional solicitadas en 2020.

Redactado el Proyecto de Ejecución en el mes de junio de 2022 se llevaron a cabo una serie de modificaciones en el proyecto para ajustar el presupuesto de éste, siendo la de mayor entidad la supresión de los retranqueos de los huecos de la fachada oeste, viéndose incrementada la superficie útil de los dormitorios.

El 27 de julio de 2022 se presentó documentación complementaria del nuevo Proyecto modificado en Gerencia de Urbanismo para solicitar Licencia de Obras y Calificación Provisional de la obra.

Posteriormente, el 31 de julio de 2022 se inició el procedimiento de contratación de la constructora para la ejecución de la obra siendo adjudicada el 23 de noviembre de 2022 a la entidad Cartuja Inmobiliaria, S.L.U.. El contrato fue formalizado el 24 de enero de 2023 e iniciándose las obras en el mes de febrero de 2023.

- Parcela E2 Cuartel Su Eminencia de la UE2 del API-DBP-01 (24 viviendas)

Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo en documento administrativo de 5 de abril de 2019.

Se inició 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.

El ganador del concurso de dicha promoción y, por tanto, el licitador contratado, fue el concursante con el lema "Openbuilding", obra de BBP Viviendas Cuartel de Su Eminencia UTE.

Actualmente se encuentra realizado el Proyecto Básico, el levantamiento topográfico y el Informe Geotécnico. El Proyecto cuenta con Licencia y Calificación Provisional. Y se está desarrollando el proyecto de ejecución. Se han contratado los servicios de OCT, la Dirección de Ejecución y el Laboratorio.



- La Cruz del Campo (92 viviendas)

Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a EMVISESA por la Gerencia de Urbanismo en documento administrativo de 3 de septiembre de 2020.



Durante el año 2022 el proyecto de urbanización ha obtenido las aprobaciones necesarias para que las obras den comienzo durante el primer semestre del año 2023.

EMVISESA ha participado en la Junta de Compensación para impulsar la urbanización del sector, necesario para avanzar en la promoción de las viviendas.

- Parcela PUR-4 del PERI-NO-4 "Cisneo Alto" (83 viviendas)

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-4 del PERI-NO-4 "Cisneo Alto". Dicha Parcela fue cedida gratuitamente a esta empresa por la Gerencia de Urbanismo en



documento administrativo de 5 de abril de 2019.

El solar posee una edificabilidad de 9.830 m² para uso residencial y 520 m² 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.



La obra dio comienzo el 18 de diciembre de 2020.





En diciembre de 2022 la obra se encontraba en fase de finalización, siendo vistada por los futuros propietarios. Actualmente se están realizando los repasos en las viviendas y zonas comunes.

Desde el punto de vista comercial, a 31 de diciembre de 2022 se encontraban contratadas las 83 viviendas, teniéndose prevista su entrega en 2023.

La María (16 viviendas)

En diciembre de 2021 se elevó a Comisión Ejecutiva una propuesta para solicitar a la Gerencia de Urbanismo la resolución de mutuo acuerdo del contrato de compraventa del solar de La María, sin devolución de cantidades para posteriormente solicitar la cesión gratuita de dicho solar a favor de EMVISESA con destino a viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Asimismo, en 2021 se realizó un análisis exhaustivo del estado en que se encontraba el contrato de cada uno de los agentes intervinientes. Se han mantenido reuniones con el redactor del proyecto, con el objetivo de proponerle que lleve a cabo la adaptación del Proyecto de Ejecución a la normativa vigente y a los precios de mercado actuales, teniendo en cuenta los condicionantes derivados del contrato.

El 19 de abril de 2022 se remitió escrito a la entidad CARBACON NETWORKS, S.L. en el que se comunicaba la resolución del contrato relativo a los Servicios de Redacción del Proyecto y Dirección de Obras referentes a la Instalación común de Telecomunicaciones del edificio de referencia.

Otras Promociones en Fase de Desarrollo

Il Concurso de Arquitectura

La Comisión Ejecutiva de esta empresa municipal, en sesión de 13 de marzo de 2021, aprobó las Bases que rigen el expediente de contratación de un segundo concurso de arquitectura, finalmente para 11 proyectos de alojamientos colaborativos y viviendas. El plazo de presentación de las propuestas finalizó el 15 de septiembre de 2021. En total se presentaron 55 propuestas.



SOLARES		USO	
1	Bda. La Dársena. ARI-DT-05 (suelo viv. Protegida)	VIVIENDAS	
2	Guadaira Sur	VIVIENDAS	
3	Venta Pilín	ALOJAMIENTOS	
CON EDIFICACIÓN		USO	
4	Villa Encarnita. Juan de Oñate 12	ALOJAMIENTOS	
5	Torneo 31	ALOJAMIENTOS	
6	Jesús del Gran Poder 34 (antigua casa Socorro)	ALOJAMIENTOS	
7	Baltasar Gracián 17 (Mercado Cruz del Campo)	ALOJAMIENTOS	
8	Becas 13 y 15 y Lumbreras 23	ALOJAMIENTOS	
9	Enrique el cojo 20 / Espirutu Santo 18	ALOJAMIENTOS	
10	Locales junto Mercado Tiro de Línea	ALOJAMIENTOS	
11	Pedro de Madrid 16	VIVIENDAS	

Se ha resuelto el concurso de 8 de las 11 promociones que servirán de base para la construcción de 184 viviendas y de 126 alojamientos colaborativos con 504 plazas aproximadamente que se ejecutarán a partir de 2023 y que suman una inversión de 40 millones de euros.

El 5 de abril de 2019 se formalizó la cesión gratuita de la Finca sita en C/ Juan de Oñate (Villa Encarnita).

En 26 de junio de 2020 se formalizó la concesión demanial de los locales comerciales anexos al Mercado del Tiro Línea.

En 2021 se formalizaron cuatro concesiones demaniales a favor de EMVISESA (3 concesiones demaniales el día 21 de julio de 2021 sobre los inmuebles sitos en calle Torneo 31, Lumbreras 23 y Jesús del Gran Poder 34; posteriormente, el día 10 de noviembre de 2021 se firmó la concesión demanial sobre el inmueble sito en calle Espíritu Santo 16, también conocido como Enrique el Cojo).

III concurso de Arquitectura

Durante 2022 se ha iniciado el **III Concurso de Proyectos de Arquitectura de Vivienda** social de EMVISESA dirigido a la construcción de 345 viviendas protegidas, 208 viviendas en alquiler y 137 viviendas en venta, en el ámbito del "Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur":

- R1 p-2 (vial 21): 68 viviendas
- R2 p-1 (vial 20): 70 viviendas
- R3 p-5 (vial 19): 69 viviendas
- R3 p-7 (vial 20): 69 viviendas
- R´3 p-5 (vial 20): 69 viviendas

Las parcelas se han agrupado por actuación según el cuadro siguiente, con objeto de conformar manzanas más controladas a efectos de diseño, integración e imagen en el sector, facilidad del proceso constructivo, mejora de los aprovechamientos y por tanto racionalización de costes:

ACTUACIÓN	PARCELAS	REFERENCIA CATASTRAL	VIVIENDAS	SUELO (m²)	OCUP. PARCELA (m²)	TECHO (m²)	ACCESO
1	R3 p-5	5759801TG3355N0001KJ	138	4.779,00	3.163,00	13.800,00	ALQUILER
	R3′ p-5	5759802TG3355N0001RJ					
2	R2 p-1	5762101TG3356S0001PL	70	2.389,50	1.701,50	7.000,00	ALQUILER
3	R1 p2	5863302TG3356S0001RL	137	4.484,00	3.088,00	13.700,00	VENTA
	R3 p-7	5863301TG3356S0001KL					



El 18 de diciembre de 2022 concluyó el plazo de presentación de propuestas, concurriendo 20 a la actuación 1, 17 a la actuación 2 y 17 a la actuación 3.

PROGRAMA 4. PERMUTA DE VIVIENDAS

El "Protocolo de Permutas de Viviendas" se aprobó por el Consejo de Administración de EMVISESA el 12 de enero de 2017 para 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.

El 3 de noviembre de 2022 la Comisión Ejecutiva de EMVISESA ha aprobado una modificación de este protocolo, con la finalidad de mejorar algunas deficiencias detectadas, regular de forma más detallada la modalidad de adquisición con realojo, e introducir una nueva modalidad, denominada "Procedimiento de cambio recomendado", consistente en la posibilidad de permuta de una vivienda cedida en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, por una vivienda en alquiler, por diversos motivos (motivos económicos, cuando los ingresos de la unidad familiar no se consideren suficientes para el abono de la renta de alquiler o para el ejercicio de la opción de compra; por recomendación de los Servicios de Mediación de la OMDV; por existir problemas de convivencia que afectan a la familia y requieran el cambio; o por otros motivos en los que la Dirección de EMVISESA considere conveniente el cambio). En este supuesto, será EMVISESA quien aprecie y recomiende la necesidad de cambio.

EMVISESA mediante diferentes modalidades del Protocolo de Permuta ha atendido las demandas de 273 familias, con distintas consultas y tramitaciones:

- 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. Desde su implantación se han presentado 151 solicitudes, de las cuáles se habían incluido 25 viviendas en la Bolsa de permutas.

De estos 25 expedientes a 31 de diciembre de 2022 se encontraban 14 viviendas publicadas en la Bolsa de Permutas 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; 1 fue anulada por incumplir requisitos del Protocolo y 3 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. Durante el año 2022 no se ha tramitado ningún expediente por esta modalidad, habiéndose tramitado 5 expedientes desde su puesta en funcionamiento. De estos expedientes, 3 habían pasado por Bolsa de permutas y 2 de ellos pasaron directamente a esta modalidad por la gravedad del caso. No obstante, hay que indicar que a 31 de diciembre de 2022 hay 4 expedientes abiertos en esta modalidad, pendientes de efectuarse el cambio.
- 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 2022 se han tramitado 10 nuevos expedientes, estando a dicha fecha 5 con tasación efectuada pendientes de viviendas adecuadas a las necesidades de las familias, 2 finalizados con la adquisición y entrega simultanea de vivienda en alquiler y los otros 3 anulados por diversas causas.

En total desde la aprobación del Protocolo, se han presentado 120 solicitudes de esta modalidad de permuta con realojo simultáneo, de las cuales solo se han tramitado 60, ya que el resto sólo eran requerimientos de información, no cumplían con los requisitos básicos del protocolo o no completaron la documentación necesaria. De los 60 expedientes tramitados, a 31 de diciembre de 2022, se habían adquirido o estaban pendientes de formalización de la adquisición un total de 24 expedientes, encontrándose 17 en trámite. El resto, es decir 19 expedientes, habían desistido, vendido por su cuenta las viviendas o se habían archivado los expedientes por otras causas.

Durante 2022 no se han tramitado expedientes de permuta en aplicación del "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".

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, teniéndose en cuenta la oferta presentada por Inmobiliaria del Sur, S.L.

Con respecto a la parcela Q4 (2) en Pino Montano, se aprobaron en Comisión Ejecutiva con fecha 1 de junio de 2022, las bases por las que se rige el procedimiento para la enajenación mediante permuta de la parcela Q4 (2), de uso terciario, del SUP-PM-6 en Sevilla (Expte: 20/2022 AJ), declarándose desierto el citado procedimiento mediante acuerdo de Comisión Ejecutiva de fecha 3 de noviembre de 2022.

PROGRAMA 6. CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN VENTA

Respecto a los Programas de Captación de Viviendas en Venta, cuyo objeto es la adquisición de viviendas en diferentes barrios del municipio de Sevilla con destino a la ampliación del parque público de viviendas, aprobado el primero por el Consejo de Administración de EMVISESA en sesión de 29 de diciembre de 2017 y el segundo por la Comisión Ejecutiva de 21 de noviembre de 2018, se han adquirido desde su puesta en funcionamiento 76 viviendas.

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.

Durante el año 2022 se han presentado 12 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 7 viviendas, no aptas 2 viviendas y 3 desistidas. En total se han escriturado en el marco de este Programa en 2022 un total de 14 viviendas.



Durante el ejercicio 2022 se recibieron 40 escritos solicitando que EMVISESA se pronunciara sobre el Derecho de Tanteo y Retracto que grava las viviendas, garajes y trasteros a su favor, de los cuales no se ejerció el referido derecho en 39 ocasiones. Durante el mencionado año se han adquirido 3 viviendas en ejercicio de derecho de tanteo, de las cuales dos notificaciones de venta se recibieron en diciembre de 2021.

Junto a ello, EMVISESA ha adquirido en el año 2022, 8 viviendas por protocolo de permuta con realojo simultaneo en viviendas de alquiler, y se han formalizado las correspondientes escrituras de compraventa y tramitación hasta su inscripción en el registro de la propiedad.

> PROGRAMA 7. CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN ALQUILER

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 2022 se presentó 1 solicitud, en virtud de la cual quedó incorporada al citado programa firmando el contrato de cesión.

A 31 de diciembre de 2022, el número de viviendas alquiladas de este programa asciende a 14. Con fecha 18 de febrero de 2022 y 7 de marzo del 2022 dos de las viviendas captadas fueron adquiridas por EMVISESA, y el 3 de mayo del 2022 se rescindió el contrato de una las viviendas. Por tanto estas tres viviendas han dejado de estar incluidas en este programa.

Junto a ello, EMVISESA continúa con la gestión de 6 viviendas en virtud del Convenio de colaboración firmado con SAREB el 20 de diciembre de 2016, 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.

Asimismo, conforme al Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Sevilla, a través de EMVISESA, 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 2022, asciende a 22.



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 con 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.

Durante 2022 se han abierto 13 expedientes, de los cuales 5 se han derivado a la Sección de Administración de Operaciones de EMVISESA para iniciar el correspondiente procedimiento judicial por quedar acreditado la no ocupación como domicilio habitual y permanente y 1 expediente cerrado por subrogación. Otros 7 se encuentran en tramitación.

> PROGRAMA 9. REHABILITACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

En el barrio Nazaret-Pajaritos existen 1.670 viviendas, tanto públicas como privadas, de las que 1.608 requieren rehabilitación, dado su elevado nivel de deterioro y sus problemas de accesibilidad.

En una primera fase fueron derribadas 96 viviendas, cuyas familias fueron realojadas por EMVISESA y en su lugar se construyeron dos edificios de 62 nuevas viviendas cuya gestión fue cedida a EMVISESA mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de febrero de 2018. El 31 de diciembre de 2021 finalizó el encargo de gestión otorgado por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla a favor de EMVISESA sobre las 62 viviendas sitas en el Barrio de los Pajaritos.

Por tanto, hay 1.608 viviendas pendientes de una rehabilitación que se pretende sea integral y afecte a todo el entorno.

Esta intervención integral en toda la zona de Los Pajaritos tiene, no obstante, dos líneas diferenciadas:

- Por un lado, las 428 viviendas de titularidad municipal que están pendientes de rehabilitación, cuya intervención será liderada por el Excmo. Ayuntamiento.
- Y, por otro lado, las restantes 1.180 viviendas de titularidad privada que requieren de un modelo de colaboración entre administraciones y de una labor de apoyo, de captación de recursos y de asistencia técnica por parte de la Real Fundación Patronato de la Vivienda de Sevilla.

En este sentido, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 12 de febrero de 2021 aprobó la memoria presentada por EMVISESA para el proyecto de Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de 144 viviendas en Nazaret-Pajaritos, ya aprobada por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA el 9 de febrero de 2021 y formada por 2 grupos de 64 viviendas más un tercer grupo de 16 viviendas (1ª fase), con objeto de que el Ayuntamiento solicitara la declaración de Área de Regeneración y Renovación Urbana ante la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo dispuesto en el art.7 de la Orden de 23 de Noviembre de 2020, por la que se regulan las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las Bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las misma.

Asimismo, se asumieron los compromisos económicos contenidos en el presupuesto elaborado por EMVISESA, y que figura en su Memoria-Programa de actuaciones, aportando el importe equivalente al 49,39% del coste de las actuaciones subvencionables, que el Ayuntamiento asumirá, estableciendo los instrumentos que posibiliten y garanticen dicha aportación a través de EMVISESA conforme al siguiente detalle:

- Importe total de las actuaciones: 5.999.807 euros.
- Porcentaje a subvencionar: 51,61%, lo que equivale a 3.036.653 euros.
- Porcentaje de aportación municipal: 49,39%, lo que equivale a 2.963.154 euros.

Junto a ello, se designó a EMVISESA como ente gestor del Área de Regeneración y Renovación Urbana en su condición de entidad adscrita al Ayuntamiento de Sevilla, promoviendo y ejecutando las actuaciones de regeneración y renovación urbana para las que resulte beneficiaria, asumiendo los compromisos y obligaciones que al respecto se incluyen en las bases reguladoras.



La solicitud de declaración de zona ARRU fue presentada el 23 febrero 2021, siendo resuelta mediante Orden de 30 de junio de 2021, por la que se acuerda la delimitación de dicha Área.

El 7 de octubre de 2021 se firma el Acuerdo de Comisión bilateral entre el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda urbana, la Secretaría de Vivienda de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla, por el que se establece la financiación de las actuaciones1 y compromisos asumidos:

- El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aportará la cantidad de 2.138.013 euros, representando dicho importe un porcentaje estimado del 44,90% del coste total de las actuaciones.
- La Comunidad Autónoma de Andalucía aportará la cantidad de 898.848 euros, lo que representa un porcentaje total estimado del 18,88%.
- El Ayuntamiento de Sevilla se compromete a financiar una cuantía de 1.724.890 euros, lo que representa un porcentaje total estimado del 36,22%.

Según el tipo de actuaciones, la participación de los agentes intervinientes es la siguiente:

ACTUACIÓN	COSTE TOTAL	MINISTERIO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO
Rehabilitación	3.208.896,00 €	1.152.000,00€	720.000,00€	1.336.896,00 €
Reurbanización	715.392,00 €	286.156,80 €	178.848,00 €	250.387,20 €
Equipo Técnico de Gestión	281.607.20 €	144.000,00 €	0,00€	137.607,20 €
Realojos Temporales	555.856.00 €	555.856,00 €	0,00€	0,00€
TOTAL	4.761.751,20 €	2.138.012,80 €	898.848,00 €	1.724.890,40 €
% PARTICIPACIÓN	100,00%	44,90%	18,88%	36,22%

El 14 de septiembre de 2022 se formalizó por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla la cesión a EMVISESA de las de 144 viviendas municipales ubicadas en el barrio de Los Pajaritos, asumiendo esta empresa municipal la ejecución integral del Área de Regeneración y Renovación Urbana.

Conforme a lo previsto en la Orden de 21 de enero de 2022 por la que se efectuó la convocatoria de subvenciones en el Aárea de Regeneración y Renovación Urbana Nazaret -Pajaritos, el 27 de abril de 2022 fueron solicitadas por EMVISESA como entidad adscrita al Ayuntamiento de EMVISESA las cuatro líneas de subvención:

- Línea de Rehabilitación: A fecha de emisión del presente informe, aun no se ha notificado la resolución provisional con apertura del trámite de audiencia, estando previsto que la notificación se produzca durante finales del mes de marzo.
- Línea de Reurbanización: A fecha de emisión del presente informe, aun no se ha notificado la resolución provisional con apertura del trámite de audiencia, estando previsto que la notificación se produzca durante finales del mes de marzo.

¹ Sin incluir Tasas, e Impuestos



 Línea de Realojos: El 22 de diciembre de 2022 se resuelve conceder la subvención, en régimen de concurrencia no competitiva, al amparo de la Orden de 23 de noviembre de 2020 para los gastos de realojo temporal por importe de 555.856 euros.

El 19 de enero de 2023 EMVISESA ha cobrado el 50% de dicha subvención (277.928 euros), conforme a la base vigésimo octava, apartado 5 de la Orden 23 de noviembre de 2020 por la que se regulan las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas.

Línea de Equipos Técnicos: El 22 de diciembre de 2022 se resuelve conceder la subvención, en régimen de concurrencia no competitiva, al amparo de la Orden de 23 de noviembre de 2020 para los gastos y composición de equipo técnico de gestión por importe de 144.000 euros . El 19 de enero de 2023 EMVISESA ha cobrado el 50% de dicha subvención (72.000 euros), conforme a la base vigésimo octava, apartado 5, de la de la Orden 23 de noviembre de 2020.

Con fecha 3 de mayo de 2022, se formalizó con la entidad AEBIA TECNOLOGÍA Y SERVICIOS S.L. el contrato relativo a los servicios que pretenden llevar a cabo una labor de evaluación y estudio de la situación socio-económica, estudio del régimen de ocupación de las viviendas y actuaciones de acompañamiento e intervención socio-comunitaria durante la vigencia del contrato, para las 144 viviendas incluidas en el Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU).

Con este equipo, durante el segundo semestre de 2022 se ha estado elaborando un censo preciso de los ocupantes de esas viviendas, así como la firma de contratos de comodato para todos ellos, y la recogida de documentación que permita la puesta en marcha y recepción de ayudas estatales, autonómicas y locales para la ejecución de estas obras de rehabilitación. Se han llevado a cabo actuaciones de aproximación y conocimiento de los vecinos, asociaciones y plataformas vecinales, con carácter de reciprocidad. Es decir, los inquilinos han conocido al equipo encargado de ejecutar el contrato, los servicios que prestará EMVISESA como nueva propietaria de los inmuebles y en calidad de arrendadora.

Asimismo se han realizado encuestas entre los vecinos para conocer sus preferencias en materia de urbanización de la zona y se han hecho actuaciones de acompañamiento a técnicos de EMVISESA para realización de catas y otras comprobaciones, así como visitas a todas las viviendas, para conocer las necesidades de mudanzas cuando llegue el momento.

Por otro lado, en el ámbito de este Programa se está trabajando a través del Programa de fomento de la vivienda cooperativa, donde se extienden las explicaciones. Las actuaciones iniciadas o en curso correspondientes al año 2022 de viviendas colaborativas se corresponden con las siguientes: C/Torneo 31 (3), Jesús del Gran Poder (7), c/ Becas 13 y 15 y Lumbrera 23 (31) y Mercado Tiro de Línea (43).

> PROGRAMA 10. REHABILITACIÓN PRIVADA CONCERTADA

Rehabilitaverde

El 26 de diciembre de 2018 se formalizó un Convenio de Colaboración entre EMVISESA y el Colegio Oficial de Aparejadores (COAAT) y Arquitectos técnicos de Sevilla, para la realización de actividades conjuntas en el marco del Encuentro Rehabilitaverde Sevilla con objeto de impulsar la eficiencia energética y fomentar el consumo sostenible en la edificación y rehabilitación de viviendas. Se prevé la construcción de, al menos, una vivienda piloto con fines pedagógicos e instructivos.



La colaboración entre EMVISESA y el COAAT en 2021 se concretó con el desarrollo de un evento que tuvo lugar entre el 7 y 9 de abril de 2021 en la Plaza Nueva de Sevilla, dirigido a todos los interesados en conocer qué medidas de rehabilitación y ahorro pueden implementar en sus hogares y que fue visitado por más de 10.000 personas.

En el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia (Next Generation) durante el año 2022 se han solicitado las ayudas del Programa 1 para mejorar la eficiencia energética y hacer accesibles las mencionadas 144 viviendas de la barriada Pajaritos .

PROGRAMA 11. SERVICIO DE GESTIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER DE LA CONSEJERIA FOMENTO DE LA VIVIENDA

Plan Alquila

El 30 de octubre de 2018 se publicó la Orden por la que se convocaban, para los ejercicios 2018, 2019 y 2020, ayudas para el alquiler en régimen de concurrencia no competitiva, a personas en situación de vulnerabilidad con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Plan Alquila 2018-2020).

Tras el acuerdo de colaboración firmado el 26 de octubre de 2018 entre la Junta de Andalucía y EMVISESA, esta empresa municipal se convirtió, por tercer año consecutivo, en entidad colaboradora en la tramitación de las ayudas del Plan Alquila.

Para esta convocatoria, EMVISESA tramitó 900 solicitudes procedentes de inquilinos de sus viviendas de alquiler y hasta la fecha han resultado favorables 390 solicitudes, desestimadas 273, y para el resto hasta la fecha no ha habido pronunciamiento. Tras cada publicación, se ha contactado con los solicitantes indicándoles las cantidades concedidas para los tres años que cubre esta convocatoria.

Durante el año 2022 se han recibido diferentes pagos de resoluciones favorables del año 2020, concretamente:



- Junio 2022, se reciben 91.292 euros, correspondientes a 33 expedientes de los cuales se compensan con deudas por rentas un importe de 51.565 euros y se devuelven a los inquilinos 40.091 euros al estar estos al corriente de pago.
- En octubre 2022, se reciben 4.388 euros, correspondiente a 1 expediente de los cuales se compensan con deudas por renta un importe de 2.630 euros y se devuelven 1.757 euros por estar al corriente de pago.

Con estos últimos ingresos podemos indicar que a 31 de diciembre de 2022 se han gestionado un total de 1.242.180 euros correspondiente a ayudas Alquila 2018-2020.

> PROGRAMA 12. FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

Entre los objetivos específicos del PMVSR está dotar de herramientas a la ciudadanía para satisfacer el acceso a la vivienda de forma autoorganizada mediante el desarrollo de actuaciones a través de cooperativas de vivienda y las iniciativas relacionadas con el cohousing en sus distintas modalidades, así como el desarrollo de alojamientos.

Para la consecución de este objetivo, el PMVSR establece el programa de actuación denominado "Fomento de Vivienda Cooperativa". Este programa tiene por objeto favorecer el desarrollo de iniciativas de cooperativas de vivienda en algunas de sus modalidades, para lo cual se pondrán a disposición de estos grupos o personas determinados solares que puedan ser el soporte físico de los mencionados proyectos, pudiendo ser dichos solares patrimoniales o demaniales (SIPS), en función del tipo de actuación. Los beneficiarios del programa serán determinados en los correspondientes Pliegos mediante los cuales se liciten los distintos solares o parcelas en función del régimen o modalidad de iniciativa cooperativa que pretenda implantarse.

En desarrollo del PMVSR 2018/2023 EMVISESA tiene previsto la construcción de inmuebles con destino a viviendas cooperativas en el municipio de Sevilla, que serán gestionados por entidades privadas con fines sociales, para destinarlas a determinados colectivos como alternativa a la vivienda tradicional, mediante una fórmula basada en la convivencia, articulada mediante un modelo colaborativo auto gestionado, que fomenta y promueve valores personales como la tolerancia y el sentimiento de comunidad.

La disponibilidad que tiene EMVISESA de suelos demaniales aptos para lo que se pretende al amparo del PMVSR, junto con la capacidad gestora de entidades privadas pueden contribuir a poner en carga dichos equipamientos públicos, en el que serán los propios beneficiarios los que se comprometan al mantenimiento y la gestión de explotación de estos edificios de viviendas cooperativas.

Implementación Proyecto Coliving en edificio RUE32

Con el objetivo de materializar en «RUE32» el Proyecto de Coliving proyectado, creando un ambiente propicio en el que sus miembros puedan organizarse y socializar compartiendo espacios de trabajo, estudio y ocio, durante el año 2022 se han llevado a cabo una serie de actuaciones en el edificio como la pintura en las zonas exteriores del edificio para la eliminación de la humedad en las paredes, incluidos los patios privativos de la planta baja, se ha mejorado la red wifi, se ha acondicionado el espacio office-cafetería con un frigorífico, fregadero, microondas y sofás para el uso tanto de los usuarios como de los trabajadores. Es un espacio que se ha utilizado por parte de los residentes, para reuniones y celebraciones con familiares y amigos previa solicitud y firma de documento de cesión de

En junio de 2022 EMVISESA publicó una convocatoria para el cupo de menores de 35 años, con objeto de adjudicar aquellos alojamientos sin ocupar en ese momento. A la convocatoria se presentaron 206 solicitudes.

Durante el 2022 se han llevado también actuaciones de convivencia, coordinadas entre los residentes y la colaboración de EMVISESA, como han sido la conmemoración Día Mundial del Refugiado siendo la idea principal fomentar la cohesión social y el conocimiento de las diferentes culturas que conviven en el edificio. Se expusieron aspectos de las diferentes culturas presentes: comidas típicas, bailes típicos, expresiones, etc.

El 23 de abril de 2022, Día del Libro, se inauguró la actividad "Libera Libros" en el espacio Coworking.



Está orientada de forma permanente al Intercambio de libros, la donación, o la adquisición de estos sin que medie importe alguno.

El 8 de abril de 2022 se firmó un acuerdo de colaboración para la cesión de viviendas y alojamientos entre EMVISESA y CRUZ ROJA ESPAÑOLA en el marco del programa de colaboración de programas de acogimiento de refugiados por la invasión de Ucrania por parte de Rusia. EMVISESA cedió cuatro de los alojamientos ubicados en RUE32, a partir del 13 de mayo de 2022, contando la residencia con 4 familias refugiadas.

En este año se ha prorrogado el contrato iniciado en el año 2021 para el servicio de Conserjería puesto en marcha por EMVISESA. Los servicios que se llevan a cabo por la entidad adjudicataria consisten en el control y cuidado del inmueble, así como de las personas que acceden al mismo, la recepción a proveedores de mantenimiento de la promoción, repartidores, carteros y demás empresas análogas, custodia de llaves y supervisión del edificio en general. Asimismo, estos conserjes realizan pequeñas tareas de mantenimiento y reparaciones eléctricas, de fontanería, albañilería menor, mecánicas y labores de limpieza básica.

Durante el año 2022, EMVISESA ha contratado un estudio sobre el sistema de alojamiento de naturaleza colaborativa, donde se combinan espacios de viviendas de uso privativo y zonas colaborativas de uso compartido, así como del impacto social y económico junto a la percepción adquirida por los residentes próximos al emplazamiento de RUE32. Con este estudio, se pretende conocer el impacto social y económico junto a la percepción adquirida por los residentes próximos al emplazamiento RUE32, a fin de trasladar las fortalezas y diagnosticar los déficits que el proyecto situado en la Calle Flor de Papel presenta, a fin de optimizar el sistema de alojamientos colaborativos que se promuevan desde EMVISESA.

En este contexto, se contrató a un equipo de investigación de la Universidad de Sevilla para que analice los pros y los contras de este tipo de sistema, con el fin de optimizar futuros sistemas colaborativos que gestione EMVISESA y garantizar su calidad para la mayor satisfacción de sus destinatarios.

Proyecto Coliving-Cohousing San Jerónimo-Alamillo S-1

Durante 2019 se formalizó la concesión demanial de la parcela SIPS S-1 del API-DMN-01 San Jerónimo Alamillo, c/ José Galán Merino (esquina con c/ Tren Changay) a EMVISESA, por un plazo de 75 años, para la ejecución de un Coliving-Cohousing.

De esta forma, EMVISESA puso en marcha unas Bases para una convocatoria pública para iniciativas ciudadanas, para la implantación de alojamientos cooperativos en esa parcela municipal, que serán gestionadas por entidades privadas con fines sociales, y que fueron aprobadas definitivamente el 3 de noviembre de 2022 mediante Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de esta empresa municipal.

Dado que se sucedieron numerosas consultas a las referidas Bases, las cuales ponen de manifiesto la complejidad y dificultad que está suponiendo para las entidades interesadas la elaboración de las iniciativas, al ser una actuación innovadora y novedosa en el Ayuntamiento de Sevilla se amplió el plazo para la presentación de iniciativas hasta el día 20 de enero de 2023. Será a lo largo de 2023 cuando se valoren las propuestas recogidas, se decida el ganador o ganadores de la convocatoria, y se analicen las necesidades de ejecución de obras para la parcela.

Alojamientos Colaborativas incluidas en el II Concurso de Arquitectos

Como ya se ha indicado, en el marco del II Concurso de Arquitectos está prevista la construcción de 126 alojamientos en las siguientes promociones: Venta Pilin (42), c/Torneo 31 (3), Jesús del Gran Poder (7), c/ Becas 13 y 15 y Lumbreras 23 (31) y Mercado Tiro de Línea (43). Ello supondrá un total de 504 plazas.

> PROGRAMA 13. CESIÓN DE VIVIENDAS A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO

Durante el año 2022 se ha incrementado la cesión en régimen de alquiler a entidades sin ánimo de lucro y otras organizaciones, para proyectos destinados a colectivos de especial protección.



Concretamente, se han cedido viviendas a las asociaciones: Asociación Realidades para la Integración Social (1 vivienda), Fundación SAMU (1 vivienda), Cruz Roja Española (8 viviendas), Asociación Juvenil Acercando Realidades (1 vivienda), Federación Andalucía Acoge (1 vivienda) y se han firmado convenios de colaboración con Cruz Roja Española, la Asociación Española Contra el Cáncer (AECC) y un segundo convenio con la Asociación Nuevo Hogar Betania.

Dado el carácter abierto del presente programa, se prevé la ampliación durante el año 2023.

En mayo de 2015 EMVISESA tenía un total de 18 viviendas cedidas a entidades sin ánimo de lucro que trabajan en la integración de colectivos en riesgo de exclusión. Desde esa fecha y hasta diciembre de 2022 se han cedido 44 nuevas viviendas. Con todo ello, a 31 de diciembre de 2022, la cifra de viviendas cedidas a este proyecto asciende a 62.

Estas asociaciones trabajan para facilitar la integración socio laboral de personas con discapacidad intelectual o trastornos del espectro autista, jóvenes ex-tutelados, inmigrantes, refugiados y personas en riesgo grave de exclusión social, como jóvenes sevillanos sin recursos.

Las entidades sin ánimo de lucro acceden en condiciones ventajosas de alquiler a una vivienda pública y devuelven a la sociedad sevillana mucho más de lo que han recibido, mediante la atención de miles de personas en riesgo de exclusión social y la creación de cientos de puestos de trabajo.

La relevancia de estas cesiones no se encuentra tan sólo en la cantidad de viviendas, sino en las características de las entidades receptoras y en la creación de un procedimiento basado en la convocatoria pública.

Hasta la creación de dicho procedimiento, la premisa fundamental en estos proyectos era contar con una memoria justificativa sólida por parte de las entidades solicitantes que garantizara el cumplimiento de los fines perseguidos. Las viviendas debían contribuir al desarrollo de programas para la integración socio-laboral de colectivos que cuentan con una especial problemática a la hora de la inclusión. Parte fundamental de dicha integración es facilitar la incorporación al mundo laboral a los destinatarios de los programas.

En el mes de noviembre de 2019 la firma espontánea de convenios bilaterales se sustituyó por la convocatoria pública, al tratarse de una figura más transparente, que garantiza la libre concurrencia y dota de una mayor agilidad a la tramitación de los procesos.

PROGRAMA 14. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Guadaira Sur

Se ha avanzado en el proceso demolición de viviendas situadas en el sector ARI-DBP-03, Guadaíra Sur, junto a la avenida de La Palmera. En 2022 se han demolido y desamiantado 2 viviendas adquiridas en el ejercicio anterior.

El total de viviendas adquiridas en ejercicios anteriores asciende a un total de 10, estando todas ellas demolidas en la actualidad.

San Jerónimo UE2 PERI-PM-201 Cros

Durante los años 2020 y 2021 se fue estableciendo las líneas estratégicas para el desarrollo del ámbito, y en coordinación con la Gerencia de Urbanismo se ha elaborado una propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Sevilla. La citada innovación ha sido aprobada inicialmente.

Plan Especial del ARI-DS-04 Nave de Hytasa.

El 4 de noviembre de 2022 se suscribió un Protocolo General de Intenciones entre SEGIPSA y EMVISESA para el desarrollo del ámbito del Plan Especial del ARI-DS-04 Nave de Hytasa.



> PROGRAMA 15. SERVICIO DE PREVENCIÓN, MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN (OMDV)

Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV):

Desde la inauguración, el 31 de mayo de 2016, de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV) se han atendido a más de 10.000 personas, de las cuales 1.976 se encontraban en situación de riesgo de perder sus viviendas. A todas ellas se les ha ofrecido mediación, asesoramiento y, en caso necesario y siempre de acuerdo con los informes técnicos de los Servicios Sociales, una alternativa habitacional.

Durante el año 2022 se han abierto 226 expedientes, encontrándose cerrados a 31 de diciembre 70 de estos y los 156 restantes en trámite. Sólo se ha abierto expediente a aquellos demandantes de algún tipo de actuación considerada objeto de esta oficina.

Hay que destacar la cooperación y colaboración entre la OMDV y los Servicios de Intervención Social del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, con los que se mantienen reuniones periódicas, y con los que se ha establecido un cauce de comunicación inmediata, de forma que en los supuestos en que las familias que acuden a la Delegación de Bienestar Social plantean problemas relacionados con la vivienda, son derivados a la OMDV, comunicándonos inmediatamente vía email, a través de una hoja de derivación, las circunstancias y problemática de la familia en cuestión.

La atención en la Oficina se realiza siempre mediante citas previas que pueden obtenerse telefónicamente. Se realiza una primera atención para recabar la información concreta del asunto demandado, procediéndose posteriormente a la apertura del expediente y su derivación para ser tramitado por el técnico correspondiente.

Los supuestos que se han atendido engloban actuaciones de prevención, mediación y protección conjuntamente, sin que puedan diferenciarse, ya que la mayoría requieren actuaciones de carácter mixto.

Son los siguientes:

- Desahucios inminentes, a los que se les ha adjudicado viviendas de EMVISESA por la vía de excepcionalidad o se les ha facilitado alternativa habitacional por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, con la mediación de la OMDV.
- Ocupaciones ilegales o sin título de viviendas respecto de las cuales se realizan actuaciones de intermediación con los propietarios, en su mayoría entidades financieras, para lograr un alquiler social.
- Contratos de alquiler con procedimientos de desahucio, donde se realizan labores de intermediación con los propietarios, entidades financieras y personas físicas, logrando en primer lugar la suspensión de los lanzamientos para realizar una negociación con dichos ropietarios para una solución amistosa y satisfactoria para los inquilinos.
- Ejecuciones hipotecarias de entidades bancarias, realizándose labores de intermediación para lograr una renegociación de las deudas, suspensión de lanzamientos, dación en pago y formalización de contratos de alguiler social, etc.
- Consultas de inquilinos y ocupantes de viviendas de propietarios privados, bancos y otras personas jurídicas, de diversa índole (ocupaciones en precario, impagos, vivienda en mal estado, subidas de rentas, alquiler social, etc.) y negociaciones con aquellos.
- Otros supuestos, muy variados, que requieren de actuaciones por parte de la OMDV, en su mayor parte requerimientos de necesidad de vivienda.

A 31 de diciembre de 2022 la OMDV había tramitado un total de 2.202 expedientes relacionados con necesidad de vivienda o riesgo de pérdida de la misma. De ellos, 471 expedientes se encuentran en trámite (21,39%), mientras que 1.731 ya habían sido cerrados (78,61%). Ninguno de los expedientes cerrados ha concluido con un desahucio sin que se haya ofrecido una alternativa habitacional a la familia afectada.

Una gran parte de los expedientes corresponden a familias que se encuentran inmersas en procedimientos judiciales que afectan a la vivienda habitual, siendo 154 en 2022, de los cuales a 31 de diciembre de 2022 estaban aún en trámite 102 y 52 cerrados. Según los procedimientos, la casuística es la siguiente:

- Ejecución hipotecaria: 29



Desahucio por impago de rentas: 39
Desahucio por vencimiento de plazo: 19

- Penal por usurpación: 11

Precario civil: 21Juicio verbal: 4

Ejecución de títulos judiciales: 25Ordinario de arrendamientos: 1

Otros: 5

Atendiendo al título de ocupación de las viviendas, los expedientes abiertos en 2022 se clasifican en:

- Ocupaciones ilegales, precarios y en general sin título: 105, siendo casi en su totalidad de propiedad de Bancos o Fondos de Titulación.
- Alquiler: 85.Propiedad: 36.

En el año 2022 se ha procedido a adjudicar 32 viviendas aplicando el artículo 13 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, que establece la excepcionalidad de adjudicación a través de dicho Registro en los supuestos, entre otros, de la adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del Ayuntamiento. Estas excepciones han de ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

La necesidad de dichas adjudicaciones fue comunicada en todos los casos a EMVISESA por los Servicios de Intervención del Área de Bienestar Social y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, con carácter de urgencia, por tratarse, en unos casos, de unidades familiares con desahucios inminentes, infraviviendas o chabolismo, y otros casos de necesidad habitacional, y por encontrarse las familias afectadas en grave situación de emergencia social. Las resoluciones de excepcionalidad han sido aprobadas por el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Bienestar Social y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Para el realojo de estas familias se han utilizado viviendas que se encontraban libremente disponibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.10 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, al haberse cumplimentado el trámite preceptivo de comunicación a dicho Registro, y no haberse cubierto con las listas de posibles adjudicatarios y suplentes facilitadas por este.

El 29 de diciembre de 2017 la Comisión Ejecutiva de EMVISESA aprobó los "Criterios de prelación y asignación para la adjudicación de viviendas recuperadas de EMVISESA a familias con resolución de excepcionalidad", por los que se procede a la baremación de las viviendas atendiendo a determinados criterios, priorizando a aquellas que, dentro de su extrema necesidad, sean las más necesitadas e idóneas para cada vivienda en concreto. Dichos criterios han sido modificados por el Consejo de Administración de EMVISESA el 19 de abril de 2022. A 31 de diciembre de 2022 había 47 familias baremadas por la OMDV, con resolución de excepcionalidad.

Para la asignación de una vivienda es necesario contar con informe de idoneidad emitido por el equipo técnico de la OMDV, valorándose la puntuación obtenida por la aplicación de los criterios de prelación y asignación para la adjudicación de viviendas vacantes de EMVISESA a familias con resolución de excepcionalidad, así como determinando la adecuación de la composición familiar a la vivienda y su posible integración en la comunidad, así como otros factores que influyan en la asignación de la vivienda en concreto.

Del total de las 32 viviendas adjudicadas en 2022, 18 han sido destinadas a familias procedentes del asentamiento chabolista del Vacie, dentro del Programa de erradicación del mismo, y 1 vivienda ha sido destinada al programa Reina de los Angeles.



A 31 de diciembre de 2022 existían 10 familias con resolución de excepcionalidad, baremadas por la OMDV y con informe de idoneidad, con viviendas asignadas, pendientes bien de recuperar por parte de EMVISESA, o bien pendientes de realizar las reformas y reparaciones correspondientes, previas a su entrega.

Hay que indicar también que en el año 2022 3 familias con resolución de excepcionalidad renunciaron a la alternativa habitacional facilitada por EMVISESA, siendo desde la apertura de la OMDV un total de 57 familias.

A 31 de diciembre de 2022 el total de viviendas adjudicadas por excepcionalidad mediante trámites realizados por la OMDV inaugurada el 31 de mayo de 2016 y en colaboración con la Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla asciende a 314 viviendas, destinándose 60 de ellas al Programa de erradicación del asentamiento chabolista del Vacie, y 1 al de Reina de los Angeles.

Por otra parte, durante el año 2022 se ha empezado a asignar por parte de la OMDV, a familias con resolución de excepcionalidad, las viviendas protegidas en alquiler vacantes de AVRA. Durante este año se han asignado por este procedimiento 4 viviendas a familias vulnerables baremadas por esta Oficina.

Asimismo, los Servicios de Mediación y Resolución de conflictos de la OMDV desde el año 2019 realizan actuaciones de seguimiento de las familias a las que se les ha adjudicado viviendas por esta vía. En 2022 han hecho seguimiento a 9 familias.

Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Durante el año 2022 el Registro Público, en cumplimiento de las bases reguladoras del mismo, ha realizado las siguientes actuaciones:

- Visitas Atendidas: 1.454, lo que supone una media de 121 personas atendidas por mes, y 6 atenciones por día hábil.
- Solicitudes de Alta: 6.823, lo que supone una media de 569 solicitudes al mes y 28 por día hábil.
- Inscripciones: 6.150, lo que supone una media de 513 inscripciones al mes y 26 por día hábil.
- Modificaciones: 2.951, con una media de 246 al mes y 12 al día.
- Cancelaciones: 1.281, con una media de 107 al mes y 5 por día hábil.
- Notificaciones: 20.316, enviándose una media de 1.693 cada mes y 85 por día hábil.
- Avisos de Caducidad: 4.790, tramitándose de media mensual 400.

Como resumen, se tramitan unas 3.647 actuaciones mensuales y 182 diarias.

De esta forma, el número de inscripciones activas a 31 de diciembre de 2022 se ha situado en 17.458. De ellas, 11.097, en régimen de compraventa, 9.978 para régimen de alquiler y 13.556 para viviendas en alquiler con opción a compra.

En el año 2022, el Registro continuó con los procesos de adjudicación de viviendas, generando y facilitando listas de demandantes titulares y suplentes a los Promotores a partir de las peticiones presentadas por los mismos, en orden a su solicitud.

Las citadas listas, que tuvieron entrada antes del día 20 de diciembre de 2022, se emitieron conforme al orden establecido en el último sorteo celebrado en el Registro, el día 23 de diciembre de 2020, para establecer el orden de prelación de los 13.708 demandantes inscritos a esa fecha.

Asimismo, es necesario resaltar que, el día 20 de diciembre de 2022, se ha celebrado el nuevo sorteo para establecer el orden de prelación de los 17.910 demandantes inscritos a esa fecha. A partir de esta fecha, las peticiones de promotores han sido atendidas con los inscritos ordenados en este sorteo.

Las peticiones de promotores atendidas durante el ejercicio 2022, clasificadas de acuerdo con el tipo de procedimiento de adjudicación al que se sometían, son las siguientes:

- **Promociones nuevas**. Se han solicitado listas de demandantes para:



 METROVACESA – PALMAS ALTAS – 136 viviendas. Compra: 408 demandantes facilitados (136 titulares y 272 suplentes).

Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler, o viviendas en venta recuperadas:

- EMVISESA Mz. C-4 San Jerónimo 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA SAN BERNARDO 12 alojamientos Alquiler Renta Básica: 36 demandantes facilitados (12 titulares y 24 suplentes).
- EMVISESA San Luis, 70 1 Viv. Régimen Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA A-2.2. 1 Viv. R.E.V.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA A-1.4 1 Viv. Régimen General Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA 118 2 Viv. Iniciativa Mpal. Venta: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 3 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 9 demandantes facilitados (3 titular y 6 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CROS 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA MC-2.2 2 Viv. IMA Venta: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4
- suplentes).
 EMVISESA CALLE CATODO 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados
- (1 titular y 2 suplentes).

 EMVISESA MANZANA A-2.2. 2 Viv. R.E.V.: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4
- suplentes).
- EMVISESA MANZANA A-1.4 1 Viv. Régimen General Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CROS 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2
- suplentes).
 EMVISESA San Luis, 70 1 Viv. Régimen Alquiler Renta Básica: 3 demandantes facilitados
- (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA 118 2 Viv. Iniciativa Mpal. Venta: 6 demandantes facilitados (2
- titulares y 4 suplentes).

 EMVISESA MANZANA P-6 2 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 6 demandantes facilitados (2
- titular y 4 suplentes).
 EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2
- suplentes).
 EMVISESA Mz. C-4 San Jerónimo 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).



- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA A-1.4 1 Viv. Régimen General Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CROS 3 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 9 demandantes facilitados (3 titular y 6 suplentes).
- EMVISESA ÚA-TO-2 TORRELAGUNA 2 Viv. Alquiler Opción a Compra: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA SAN BERNARDO 17 alojamientos Alquiler Renta Básica: 51 demandantes facilitados (17 titulares y 34 suplentes).
- INMOCRITERIA ARRTO. (INMOCAIXA) c/ Concejal Alberto Jiménez Becerril, 27 17 Viv. Alquiler: 51 demandantes facilitados (17 titulares y 34 suplentes).
- EMVISESA CALLE CATODO 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- ÈMVISESA CALLE CATODO 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- MONTHISA RESIDENCIAL CALLE PURGATORIO 1 Viv. Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular, 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA Nuevo Amate 1 Viv. Alquiler Social: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA MA 3 1 1 Viv. Iniciativa Mod. Arto : 3 demandantes facilitados
- EMVISESA MANZANA MA-3.1. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 2 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA CROS 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA ÚA-TO-2 TORRELAGUNA 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA Mz. C-4 San Jerónimo 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-2.2 1 Viv. IMA Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MA-3.1. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- INMOCRITERIA ARRTO. (INMOCAIXA) c/ Concejal Alberto Jiménez Becerril, 27 4 Viv. Alquiler: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
- EMVISESA MANZANA 108 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CROS 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1
- titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA MA-3.1. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados
- (1 titular y 2 suplentes).

 EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados
- (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA Q-2 1 Viv. Régimen General Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).



- EMVISESA CALLE CATODO 3 Viv. Alquiler Opción a Compra: 9 demandantes facilitados (3 titular y 6 suplentes).
- EMVISESA CROS 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MA-3.1. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA UA-TO-2 TORRELAGUNA 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA P-6 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CALLE CATODO 1 Viv. R.E.V.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MA-3.1. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CALLE CATODO 2 Viv. R.E.V.: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA Nuevo Amate 2 Viv. Alquiler Social: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA CROS 3 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 9 demandantes facilitados (3 titular y 6 suplentes).
- EMVISESA CALLE CATODO 1 Viv. R.E.V.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- INMOCRITERIA ARRTO. (INMOCAIXA) c/ Concejal Alberto Jiménez Becerril, 27 1 Viv. Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA CROS 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA A-1.4 1 Viv. Régimen General Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA A-2.2. 1 Viv. R.E.V.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
 EMVISESA UA-TO-2 TORRELAGUNA 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes
- facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- MONTHISÀ RESIDENCIAL CALLE PURGATORIO 1 Viv. Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular, 2 suplentes).
- EMVISESA MANZANA MC-1.2. 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).

Promociones o viviendas usadas obtenidas en procedimiento judicial de ejecución hipotecaria o por impago de deuda, o adjudicadas por subasta

- TEANA INVESTMENTS 1 Viv.c/ Manuel Fal Conde, (3 demandantes).
- CORAL HOMES, S.L.U. 1 Viv.Pl. Fuensanta (3 demandantes).
- BUILDING CENTER, S.A. 1 Viv.c/ Dolores Ibarruri (3 demandantes).
- UCI 1 Viv. Parque Sierra Magina (3 demandantes).
- PROMONTORIA ALOE 1 Viv.c/ Rafael de León (3 demandantes).
- Víctor M. Domínguez Romero 1 Viv. Mz. A-1.3.
- CORAL HOMES, S.L.U. 1 Viv.c/ Parque Sierra Norte (3 demandantes).
- UCI 1 Viv. c/ Cartaya (3 demandantes).
- BUILDING CENTER, S.A. 1 Viv.c/ Flor Adelfa (3 demandantes).



- LIVING CENTER, S.A. 1 Viv.Pl. La Carlota (3 demandantes).
- RESIDENCIAL MURILLO C/ Traviesa (3 demandantes).
- RESIDENCIAL MURILLO C/ Ildefonso Marañón Lavín (3 demandantes).
- INVERSIONES MIRAVAR 1 Viv.c/ Flor Adelfa (3 demandantes).
- LAMAR FAMILY 1 Viv.c/ Estrella Vega (3 demandantes).
- ALTAMIRA BANCO SANTANDER 1 Viv.c/ Pakistán (3 demandantes).
- PROMONTORIA COLISEUM 1 Viv.c/ Parque Doñana (3 demandantes).
- BUILDING CENTER, S.A. 1 Viv.c/ Bangkok (3 demandantes).
- ICSOS Y GAUGAMELA 1 Viv.Pza. Dolores Ibarruri (3 demandantes).
- BANCO POPULAR ESPAÑOL 1 Viv. Manzana M-2 (3 demandantes).
- UCI 1 Viv. c/ Párroco Antonio González Abato (3 demandantes).

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza, cada relación facilitada a los promotores se corresponde a tantos demandantes titulares como viviendas a adjudicar y el doble de suplentes, por lo que, tras las revisiones de más de 1.500 expedientes, se han facilitado un total de 891 demandantes.

PROGRAMA 16. PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

El Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 21 de marzo de 2016, aprobó el "Protocolo para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal y no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales". El objetivo de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación con relación a las viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, en determinados supuestos de incumplimiento graves de las normas de convivencia vecinal, cuando existan además otras circunstancias que dan lugar a la degeneración de la convivencia en la Comunidad.

En dicho protocolo se clasifican las infracciones en leves, graves y muy graves, estableciéndose una serie de sanciones para cada una de ellas. La aplicación de dicho protocolo puede dar lugar a la resolución de los contratos de arrendamiento, previo acuerdo por unanimidad del Consejo de Administración. Además, en dicho protocolo se establece un procedimiento de mediación para los casos en que no se logre la unanimidad del Consejo.

Después de casi dos años de aplicación del Protocolo surgió la necesidad de realizar ciertas modificaciones para suplir las deficiencias detectadas y para mejorarlo, atendiendo a la experiencia obtenida en la tramitación de los expedientes, y teniendo en cuenta el resultado de las diferentes medidas que en él se establecen.

Asimismo, era necesario acentuar la importancia que han tenido y deben tener los Servicios de Prevención y Resolución de conflictos de la OMDV, no limitando su actuación a aquellos casos en que no se adopten acuerdos por unanimidad del Consejo de Administración, sino generalizándola, habida cuenta de los buenos resultados que han tenido en los expedientes que se han gestionado por dicho Servicio a través de este protocolo.

Por ello, el Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 20 de marzo de 2018 aprobó la modificación de este Protocolo, incluyendo y especificando algunas infracciones, actualizando las sanciones a imponer, permitiendo la actuación de los servicios de mediación en todos los casos antes de la imposición de sanciones, y estableciendo la mayoría de ¾ votos posibles del Consejo de Administración para la imposición de sanciones por infracciones muy graves.

El 29 de marzo de 2021 el Consejo de Administración aprobó otra modificación, actualizando las infracciones incluidas en el mismo, incorporando algunas derivadas de las especiales circunstancias existentes en dicho momento (restricciones COVID19), las que son fruto de la experiencia obtenida de la gestión del protocolo y otras definiendo actuaciones que eran infracciones pero en ciertos casos dejan de serlo. Asimismo, se aprovechó para actualizar aspectos de la tramitación para adaptarla a los cambios en el organigrama interno de EMVISESA.

En el año 2021 se realizó un trabajo de diagnóstico general del Protocolo, mediante el análisis pormenorizado de los más de 700 expedientes abiertos y tramitados desde su aprobación, y así se dio a conocer al Consejo de Administración en su sesión de 17 de noviembre de 2021. Este diagnóstico, también presentado a las diferentes Mesas Sectoriales, sirve para la redacción de una nueva



modificación del protocolo, ya que ha permitido conocer los resultados de las diferentes medidas adoptadas, tanto de mediación en los conflictos, como sancionadoras, servido para establecer un mapa de infracciones más habituales y promociones o zonas más conflictivas, que permitirá adoptar medidas más eficaces para solucionarlas, incluso en los casos en que no se pueda identificar a los causantes de los problemas; ha permitido ver los instrumentos establecidos en el protocolo que han resultado más eficaces para combatir los problemas de convivencia, y detectado aspectos que pueden de ser objeto de mejora en la tramitación de los expedientes.

Desde la aprobación de dicho protocolo hasta el 31 de diciembre de 2022 se han iniciado 935 expedientes, de los cuales 222 fueron en 2022. De ellos, a 31 de diciembre de 2022 se encontraban en trámite de comprobación, documentación o comunicación al denunciado un total de 185.

De todos los expedientes, a 31 de diciembre de 2022, 475 se encontraban cerrados. De ellos se cerraron en 2022, 59.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2022 habían pasado por los Servicios de Mediación y Resolución de Conflictos, con carácter previo a la posible imposición de sanciones, 431 expedientes. De estos, 141 corresponden al año 2022 y a 31 de diciembre de 2022 se encontraban en trámite 123.

Por otra parte hay que indicar que de todos los expedientes de protocolo de convivencia iniciados, a 31 de diciembre de 2022 se habían sancionado 182, de los cuales:

- Sancionados por infracciones leves y graves: 47
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por unanimidad o ¾ del Consejo de Administración: 116
- Con informe positivo de Mediación tras pasar por Consejo sin conseguir unanimidad: 3
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por mayoría del Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 8
- Sancionados con cambio de vivienda, acordada por el Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 5
- Otros (protocolo vivienda vacia, etc): 3

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2022 había 11 expedientes con informe propuesto de sanción, pendiente de su aprobación por el Consejo de Administración o Comisión Ejecutiva.

PROGRAMA 17. PROGRAMA DE PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (PPC) EN MATERIA DE VIVIENDA

La Comisión Ejecutiva de EMVISESA, en su sesión de 26 de junio de 2017 aprobó el "Protocolo de protección a familias con pocos recursos" (PPR). Con este documento se da cumplimiento al Convenio firmado el 23 de mayo de 2017 entre el Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA para coordinar el pago de las ayudas sociales municipales en concepto de rentas de alquiler y cuotas de comunidad vecinal de viviendas y alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta. Con la firma de este Convenio se establece un mecanismo más ágil para la gestión de las partidas municipales destinadas a ayudas sociales para el pago de las rentas de alquiler, dentro de las competencias que el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla tiene relativas a la atención de las necesidades básicas de sus ciudadanos, y de las que EMVISESA posee como órgano instrumental de la política del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en materia de vivienda y como garante del derecho constitucional a una vivienda digna a través de la gestión de un parque de viviendas propias destinadas en su mayoría a colectivos susceptibles de las ayudas citadas.

No obstante lo anterior, se hizo necesaria una modificación de dicho protocolo para asegurar la plena efectividad del acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla de 24 de noviembre de 2015, de garantizar la adecuación de los alquileres de EMVISESA a la realidad socioeconómica de cada familia, poniendo en marcha un programa de alquiler social para familias en extrema necesidad donde abonen en concepto de alquiler el 5% de sus ingresos mensuales garantizando que ninguna familia o unidad de convivencia deberá pagar más del 30% de sus ingresos en concepto de alquiler.



Por otra parte, la experiencia en la gestión de las ayudas durante el año 2017 puso de manifiesto la necesidad de introducir otras pequeñas modificaciones que aseguraran que el Protocolo se correspondiera a la realidad de dicha tramitación y gestión de las ayudas municipales al alquiler.

Por ello la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, en su sesión de 9 de marzo de 2018 aprobó la modificación del protocolo, para adaptarlo a lo indicado anteriormente. De conformidad con el protocolo existente, todas las familias que solicitaran la ayuda abonaban una cantidad fija (25 euros), independientemente de su capacidad económica. Con la modificación aprobada, esta cantidad variará a propuesta de los técnicos de la OMDV, según las circunstancias económico-familiares de la unidad familiar o de convivencia.

En el año 2022 se han tramitado 268 expedientes de ayudas municipales para el pago del alquiler de inquilinos de EMVISESA a través de este protocolo, habiendo sido concedidas en el mismo periodo ayudas para 229 familias, quedando sin ayudas un total de 40 familias por diversas causas. La OMDV ha denegado, y por tanto no remitido a Servicios Sociales un total de 52 solicitudes, que incumplían los requisitos del Programa, por los siguientes motivos:

Falta de pago de la renta mínima exigible: 20

Superar ingresos del PPC: 28
 Suministros ilegalizados: 1
 Problemas de convivencia: 2
 Documentación incompleta: 1

Este programa, junto con las PPC gestionadas directamente por la Delegación de Bienestar Social a 22 clientes de EMVISESA, ha significado que los inquilinos de EMVISESA hayan recibido ayudas por importe de 876.934 euros aprobadas en 2022.

De todas las solicitudes tramitadas, 22 correspondían a inquilinos procedentes del asentamiento chabolista de Vacie y 1 de Programa Reina de los Angeles, habiéndose recibido ayudas correspondientes a 22 familias por importe de 87.471 euros. De estas ayudas, 11 se recibieron a través de PPR y 11 por PPC directamente (familias que no habían solicitado la ayuda a través de EMVISESA).

Del total de familias a las que Delegación Bienestar Social no ha concedido las ayudas por diversos motivos: superar ingresos del PPC (10 familias), incoherencia fecha solicitud/deuda (4 familias), y otros (26 familias).

> PROGRAMA 18. BONIFICACIONES FISCALES MUNICIPALES

En 2022 se ha aplicado la bonificación del 95% en el IBI de las viviendas de alquiler social propiedad de EMVISESA contemplada en el artículo 24 de las Ordenanza Fiscal de Medidas de Solidaridad Social, Impulso a la Actividad Económica, defensa del Medio Ambiente y fomento del Empleo. Esta bonificación para el ejercicio 2022 ha ascendido al importe de 695.807 euros. En esta bonificación también contempla la citada bonificación del 95% de la cuota íntegra del impuesto para aquellos inmuebles gestionados por EMVISESA, sean o no protegidos e independientemente de la forma de obtener dicha gestión.

Adicionalmente, la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Sevilla de Medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica, defensa del medio ambiente y fomento que establece una bonificación del 95% del ICIO aplicable a la construcción de viviendas protegidas en alquiler y las viviendas en régimen de cesión de uso declaradas de especial interés o utilidad pública municipal, realizadas por empresas de titularidad pública, así como una bonificación del 50% del ICIO aplicable a la construcción de viviendas protegidas en venta.



PROGRAMA 19. TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Programa de mejora de la transparencia y fomento de la participación ciudadana, viene a dar cumplimiento de los acuerdos del Pleno Extraordinario de Vivienda de noviembre de 2015, integrándose en el Plan Municipal por el Derecho a una Vivienda Digna.

El Programa apunta a un nuevo modelo de transparencia y relaciones con la ciudadanía que se articula mediante un Comité Técnico Consultivo, órgano superior que coordina las diferentes Mesas Sectoriales.

Las Mesas Sectoriales se constituyen como grupos de trabajo especializados en diversas áreas temáticas relacionadas con la función social de la vivienda de EMVISESA. En estas Mesas se fomenta la participación de agentes económicos y sociales, asociaciones vecinales y de consumidores, y profesionales relacionados con la vivienda, favoreciendo la participación de los colectivos y movimientos sociales en defensa del derecho a la vivienda, dando cobertura a las distintas organizaciones que actualmente tratan el problema de la vivienda en la ciudad.

El total de Mesas Sectoriales constituidas son: Mesa Cooperativa; Mesa Mejora Interna; Mesa Asociativa/ciudadana/social; Mesa Profesional/asociativa; Mesa Financiera/Profesional; Mesa Financiera; Mesa Ciudadana y Mesa Social.

En el año 2022 se han celebrado un total de 14 participaciones con las distintas mesas en los meses de enero, abril, septiembre, noviembre y diciembre, así como 2 reuniones con el Comité Técnico Consultivo.



PROGRAMA 20. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA ACCIÓN EMVISESA

Para EMVISESA, el año 2022 ha estado caracterizado por un esfuerzo continuado para llevar las medidas sociales del Ayuntamiento de Sevilla en materia de vivienda a las familias más desfavorecidas.

El uso adecuado de técnicas de comunicación ha sido vital para transmitir este esfuerzo realizado en materia de políticas sociales de vivienda por parte de EMVISESA, haciendo partícipes a todos los interesados de nuestro trabajo, mediante más de 120 noticias publicadas en nuestro sitio web que han llegado a más de 16.000 suscriptores y han recibido más de 4.300.000 visitas desde 2015.

La posibilidad de consultar nuestro sitio web en prácticamente cualquier idioma, nos ha abierto una ventana a personas de todo el mundo con interés en nuestro trabajo. En 2022 se han realizado las siguientes vistas:



Italia México

También hemos reforzado nuestra presencia en redes sociales, aumentando el número de seguidores en las más populares y llevando la actualidad de la vivienda asequible a cientos de miles de interesados.

383

379 346

EMVISESA tiene presencia de manera oficial en Twitter (1.310 seguidores), LinkedIn (1.149), Facebook (2.064) e Instagram (1.810), además de un canal en Youtube, utilizado para la retransmisión en directo de eventos relevantes o que requieren un ejercicio máximo de transparencia, como es el caso de los sorteos de adjudicación de viviendas.

En esta tarea de difusión hay que destacar la colaboración con el servicio de prensa del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, así como la coordinación con decenas de periodistas, agencias y medios de comunicación locales y nacionales.

Los sevillanos interesados en realizar gestiones relacionadas con su empresa de vivienda han visto reforzados los Puntos de Atención al Ciudadano de los distritos (PACs). El servicio más demandado ha sido la posibilidad de inscribirse en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de la capital en el propio distrito, sin necesidad de desplazarse hasta la sede central de San Jerónimo y con un tiempo de espera sustancialmente inferior. El requisito fundamental es solicitar cita previa en la web del Ayuntamiento o mediante una llamada al 010.

Durante 2022 las gestiones que han podido realizarse tanto en los PACs como mediante una llamada telefónica al 010 se han incrementado exponencialmente y se ha popularizado el canal WhatsApp para comunicarse con la entidad. EMVISESA ha atendido 32.000 llamadas telefónicas con demanda de información por parte de ciudadanos en su número de atención general (955 476 000) y el 010, además de 15.832 visitas presenciales en los puntos de atención de los distritos. Este año EMVISESA ha ofrecido la novedad de la apertura de un PAC en la sede de Arte Sacro, donde se han atendido 1.373 visitas. Se han respondido más de 10.000 escritos y correos electrónicos por parte del Punto de Atención al Ciudadano.

EMVISESA ha potenciado la gestión telemática de los trámites relacionados con el acceso a la vivienda y, así, desde mayo de 2020 todas las convocatorias extraordinarias para adjudicar viviendas protegidas se han podido realizar sin necesidad de desplazamientos y con la simple ayuda de un móvil, tableta u ordenador.

La aplicación que permite a los inquilinos de inmuebles propiedad de la empresa municipal comunicar telemáticamente cualquier incidencia relacionada con el mantenimiento de sus viviendas, locales, talleres u oficinas se ha afianzado durante 2022, alcanzando un total de 2.972 incidencias



comunicadas por nuestros inquilinos sin necesidad de desplazarse. La interfaz consiste en un formulario disponible 24 horas al día, los siete días de la semana, en el que cualquier inquilino puede comunicar a los técnicos de EMVISESA problemas de fontanería, albañilería, climatización, instalaciones, pintura, humedades, etc. El 80% de las incidencias ya están resueltas, con plazos significativamente más reducidos gracias al uso de la tecnología y a la entrega de nuestro personal. El Área Técnica y Comunicación continúan trabajando conjuntamente para sustituir el programa de incidencias por un modelo dotado de más potencia.

Otros eventos relevantes relacionados con la comunicación y difusión de EMVISESA han sido:

- La XX Feria de la Ciencia, organizada por la Sociedad Andaluza para la Divulgación de la Ciencia y Descubrimiento, con organización de talleres.
- Los días 25 y 26 de marzo de 2022, tuvo lugar la octava edición del Salón Inmobiliario Welcome Home Sevilla, que se ha consolidado como un referente a nivel nacional. El hotel NH Collection, ubicado en la avenida Diego Martínez Barrios, fue la sede de dicha edición a la que se acercaron más de 7.600 personas interesadas en la compra, venta y alquiler de viviendas, oficinas, locales comerciales o plazas de garaje.

II. ENCARGOS A EMVISESA Y GESTION FONDOS EUROPEOS

Rehabilitación Naves de RENFE. Línea de actuación LA7, Estrategia DUSI

La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión extraordinaria urgente celebrada el 28 de julio de 2017 y posteriormente modificada en la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en la sesión de 22 de septiembre de 2017, aprobó el encargo a EMVISESA, como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sevilla, de la realización parcial de los trabajos necesarios para la rehabilitación de las Naves de RENFE, edificio catalogado como patrimonio industrial en el barrio de San Jerónimo, y de los espacios libres que ocupa la parcela, en desarrollo de la línea de actuación LA7 dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla, en el marco de la Estrategia DUSI.

Los Servicios a realizar directamente por EMVISESA dentro del encargo, como medio propio del Ayuntamientos han sido:

ACTUACIÓN EN LAS NAVES DE RENFE		
Servicios /otros	ESTIMACIÓN COSTES	
Estudio patológico, estudio geotécnico y levantamiento topográfico	12.000,00 €	
Redacción del proyecto básico y de ejecución	68.000,00 €	
Redacción del proyecto de estructuras e instalaciones	15.000,00 €	
Dirección de las obras	27.900,00 €	
Dirección de ejecución de las obras	27.900,00€	
Redacción del Estudio y coordinación de Seguridad y Salud	11.000,00 €	
Entidad de control y laboratorio de calidad de materiales	35.000,00 €	
Legalización línea de MT y legalización del centro de transformación	1.000,00 €	
Renderización y maquetación	6.000,00 €	
Honorarios de EMVISESA como responsable de los contratos	127.260,24 €	
Seguro RC arquitecto y aparejador 10 años incluyendo además gastos colegiales y visados	41,600,00 €	
TOTAL (IVA 21% NO INCLUIDO)	372,660,24 €	
TOTAL (IVA INCLUIDO)	450.918,89 €	

El 19 de agosto de 2022 se suscribe el Acta de Puesto en Uso del edificio en la que se pone de manifiesto por parte de la Dirección Facultativa que las obras se han ejecutado de conformidad al contrato, el



Proyecto y el Pliego de Condiciones, quedando pendiente la prueba y legalización de las instalaciones por falta de suministro eléctrico.

Alojamientos Piloto. Línea de actuación LA 10/01 Estrategia DUSI

Con fecha 2 de marzo de 2018 la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla aprobó el encargo a EMVISESA, como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sevilla, de la realización parcial de los trabajos necesarios para el "Programa Piloto de Alojamientos a estudiantes y profesorado universitario", en desarrollo de la LA10 dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla, en el marco de la estrategia DUSI.

El objeto del encargo a EMVISESA, consiste en la realización parcial de los trabajos necesarios para la construcción de viviendas o alojamientos flexibles (mediante módulos) para estudiantes y profesores universitarios, en la parcela S3-AP-DMN-01 San Jerónimo-Alamillo (Antiguo SU-PM-4) de propiedad municipal, dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla.

Durante el año 2020,se realizaron los servicios de asistencia técnica para la redacción del proyecto de investigación y dirección de las obras, la redacción del proyecto básico y de ejecución y el Apoyo a la gestión de construcción de los prototipos.

Actuaciones en los Mercados de Abasto de Feria, Arenal y Tiro de Línea

La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 20 de octubre de 2017, aprobó el encargo a EMVISESA de los trabajos de redacción de los Proyectos de obra para mejora y reforma de los Mercados de Abasto de Feria, Arenal y Tiro de Línea, así como la emisión de los informes técnicos que procedían, redacción del Estudio y coordinación de Seguridad y Salud, y la posterior Dirección Facultativa de las obras, una vez adjudicadas por el Área de Economía, Comercio y Relaciones Institucionales del Ayuntamiento de Sevilla.

Entre los servicios a realizar directamente por EMVISESA dentro del encargo, como medio propio del Ayuntamiento, se encuentraban:

- Redacción del proyecto técnico
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud
- Dirección de las obras
- Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras
- Responsable de la totalidad de los contratos que se realicen, incluido el contrato de obras a contratar por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

En 2019 finalizaron las obras de actuación del mercado de Feria y el Tiro de Línea y en 2021 se ejecutaron las obras para la reparación e impermeabilización de la zona de pescaderías del edificio del Arenal dando por finalizadas las actuaciones encargadas a EMVISESA y encontrándose a la fecha pendiente de liquidación con el Ayuntamiento de los trabajos realizados por EMVISESA del mercado el Arenal.

Plan Moves II

El Programa MOVES II de Incentivos a la Movilidad Eficiente y Sostenible fue aprobado por el Consejo de Ministros el 16 de junio de 2020, mediante el Real Decreto 569/2020, como incentivo a la compra de vehículos eléctricos y puntos de carga. En este sentido, EMVISESA solicitó las subvenciones para la adquisición de vehículos e instalación de puntos de carga, siendo concedidas en las siguientes fechas:

- 16 de noviembre de 2021, para la adquisición de 4 vehículos: 4.000 euros por vehículo.
- 21 de diciembre de 2021, para la instalación de puntos de carga: 5.380 euros.

Programa PREE. Rehabilitación Energética de Edificios

El 20 de abril de 2021 se presentó solicitud para la mejora de la eficiencia energética de la envolvente de 16 portales en la barriada Pajaritos por importe de 788.827 euros.

Durante el año 2022 se ha aportado la documentación requerida por la Agencia Andaluza de la Energía.



Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. (PRTR), del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

PROGRAMA 1 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

EMVISESA ha propuesto dentro de este programa, una delimitación de un Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP), en Pajaritos Nazaret, viviendas públicas.

La actuación contempla la rehabilitación de 144 viviendas, actuaciones de urbanización complementaria y oficina de rehabilitación.

Son complementarias y avanzan sobre las actuaciones incluidas en el ARRU aprobado, y concretamente, con carácter general, atienden a cuestiones de accesibilidad, medio ambiente y eficiencia energética:

- Resolución de la accesibilidad a las viviendas, dotándolas de ascensor y adaptación de los núcleos de comunicación vertical y de acceso.
- Retirada de elementos de amianto en cubierta.
- Actuaciones de mejora en la eficiencia energética mediante medidas pasivas (actuaciones sobre las envolventes, reducción del efecto isla de calor a través de fachadas vegetales, etc), y activas. Que nos lleva a solicitar el máximo de la ayuda al prever con las acciones indicadas el 65 % de reducción en el consumo de energías primarias no renovables (generadoras de CO₂)

Como resumen, para la actuación indicada y dentro del Programa 1, se ha solicitado una ayuda de 3.083.040 euros, que se corresponde con el 68.49 % del coste total de la actuación.

Según la Resolución de la Secretaria General de Vivienda de 8 de marzo de 2023 esta propuesta de actuación en 144 viviendas en Pajaritos Nazaret, públicas, ha sido aprobada por la Junta de Andalucía dentro de las actuaciones de ERRP.

PROGRAMA 6 de Ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

EMVISESA dentro de este programa solicita ayuda para la construcción y rehabilitación de viviendas y alojamientos en suelo dotacional protegidos en ubicaciones repartidas por el término municipal. En total 14 actuaciones (8 para viviendas y 6 para alojamientos). Los alojamientos, además de las zonas más privativas, dispondrán de otros espacios de uso compartido para estudio, ocio, servicios, etc.

Todas las actuaciones deben de contemplar, entre otros requerimientos y desde el punto de vista de la eficiencia energética, mantener un consumo de energía primaria no renovable igual o menor a 22,4 kWh/m²/año

Desglose de actuaciones:

a) Viviendas protegidas: (se han solicitado ayudas para 306 viviendas, de las cuales 12 son rehabilitación (REH) y el resto de nueva planta (NP)

ACTUACIÓN	VIV	TIPO	COSTE TOTAL	AYUDAS SOLICITADAS
			ESTIMADO (€)	PROG 6 (€)
01 CALLE SAN JUAN DE LA SALLE 5	5	NP	678.104,38	200.830,00
02 RP1 SUS-DE-09. HDA. EL ROSARIO	219	NP	26.095.495,43	10.029.838,00
03 RP2 API-DE-03. TORREBLANCA SUR.	14	NP	4.117.940,41	700.000,00
04 M2 ARI-DT-04. TEJARES	24	NP	3.706.691,03	1.193.346,00
05 CALLE LA MARIA 5	16	NP	2.436.586,30	800.000,00
06 RP1. API-DE-03. TORREBLANCA SUR	14	NP	2.660.708,98	700.000,00
07 CALLE PEDRO MADRID 16	2	NP	314.599.97	100.000,00
08 CALLE GONZALO DÍAZ 1 -3	12	REH	855.987,00	600.000,00



b) Alojamientos protegidos compartidos (se han solicitado ayudas para 188 alojamientos en parcelas dotacionales, mayoritariamente para rehabilitación de edificios).

ACTUACIÓN	ALOJ	TIPO	COSTE TOTAL	AYUDAS SOLICITADAS
			ESTIMADO (€)	PROG 6 (€)
09 CALLE TORNEO 31	4	REH	573.230,00	130.900,00
10 CALLE JESÚS DEL GRAN PODER 34	7	REH	1.220.222,02	266.700,00
11 CALLE BECAS 13-15. LUMBRERAS 23	31	REH-NP	5.168.421,00	1.154.160,00
12 LOCALES JUNTO MERCADO TIRO DE LINEA	43	NP	5.955.723,00	1.824.508,00
13 CALLE GARCÍA RAMOS 23-25	11	REH	2.993.703,05	550.000,00
14 VEREDA POCO ACEITE 17. VALDEZORRAS.	92	NP	11.147.164,99	3.300.500,00

Coste total estimado de actuaciones de este Programa 6 asciende a 67.609.978 euros, siendo el total de la ayuda solicitada para este Programa de 21.550.782 euros. (31,87 %)

Según resolución de la Secretaría General de Vivienda de la Junta de Andalucía de 14 de septiembre de 2022 han sido admitidas y con las máximas valoraciones de Andalucía 12 de las 14 actuaciones de EMVISESA, habiendo sido excluidas la nº 08 por considerar que no supone un incremento en el número de viviendas y la nº 12 por cuestiones de titularidad registral.

Por tanto, han sido admitidas ayudas para 12 actuaciones, 294 viviendas y 145 alojamientos, por una cantidad de 19.126.274 euros, que representa el 88,75 % de lo solicitado por EMVISESA. No obstante, dicha elegibilidad no ha sido resuelta definitivamente aun por parte de la Consejería correspondiente.

Construcción Sostenible

El Programa de Incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía en el periodo 2017-2020 fue aprobado por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante la Orden de 23 de diciembre de 2016 (BOJA nº. 249, de 30 de diciembre). Mediante Resoluciones de fechas 21 de abril y 5 de junio de 2017 se convocaron las líneas de incentivos Construcción Sostenible y Pyme Sostenible. Posteriormente, mediante Resolución de 10 de mayo de 2021, de la Agencia Andaluza de la Energía, se incorpora crédito a las convocatorias de las líneas de incentivos de Construcción Sostenible y Pyme Sostenible.

Dentro de la línea de incentivos de Construcción Sostenible, dirigido a fomentar las inversiones de ahorro y eficiencia energética y aprovechamiento de energías renovables en edificios de uso privado o público e infraestructuras ubicadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, EMVISESA solicitó las subvenciones para la instalación de paneles solares fotovoltaicos en los Alojamientos Cooperativos RUE32 y en 16 bloques de la barriada de Los Pajaritos. Las fechas en las que se solicitaron las ayudas fueron las siguientes:

- RUE32: Subvención solicitada el 23 de agosto de 2021. Incentivo solicitado: 43.540 euros.
- Los Pajaritos: Subvención solicitada el 14 de septiembre de 2021. Importe solicitado: 145.390 euros.

EMVISESA está a la espera de resolución de las peticiones realizadas.

III. TRABAJOS DE GESTIÓN DE GARANTIAS Y MANTENIMIENTO TÉCNICO

Reparaciones (mantenimiento correctivo) y Mantenimiento Preventivo.

En 2022 se ha realizado el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones generales de 17 promociones en régimen de alquiler, compuesta por un total de 1.930 viviendas y 32 alojamientos. Estos mantenimientos han sido efectuados por empresas especializadas del sector, conforme establece el plan de mantenimiento programado previsto y bajo la supervisión de los inspectores de la Unidad de Explotación de EMVISESA.

El coste contabilizado por estas actuaciones en 2022 ha ascendido a 450.670,07 euros



		Mantenimiento No periódico	Mantenimiento Periódico	Total General
Promociones	Denominación	Costes	Costes	Costes
702	Manz. C-4 S.Jerónimo, 68 wdas.	2.717,18	9.948,25	12.665,43
705	MODECAR Torreblanca 52 wdas.	3.053,20	9.848,16	12.901,36
712	Nuevo Amate, 220 wdas.	43.836,32	34.559,67	78.395,99
715	Manz. 105 SUP PM-6 86 wdas.	8.006,50	13.020,20	21.026,70
716	Manz. 106 SUP PM-6 86 wdas.	7.701,20	15.428,57	23.129,77
717	Manz. 107 SUP PM-6 82 wdas.	10.759,05	16.417,34	27.176,39
718	Manz. 108 SUP PM-6 84 wdas.	4.288,58	17.199,12	21.487,70
719	Manz. P-6 SUP PM-6 199 wdas.	10.492,07	19.567,09	30.059,16
722	Manz. M.C-1.2 SUNP AE-1, 225 wdas.	18.682,45	15.795,02	34.477,47
723	Manz. M.A-3.1 SUNP AE-1, 109 wdas.	2.587,25	14.886,39	17.473,64
724	S-3 y S-6 Torrelaguna 95 wdas.	3.126,41	15.204,59	18.331,00
725	RUE 32 Alojamientos	9.574,18	8.526,10	18.100,28
726	Avda. Andalucía 66 wdas.	7.516,01	6.491,67	14.007,68
727	Albérchigo, 52 wdas.	11.872,40	6.326,15	18.198,55
737	Manz. A-1 S.Jerónimo, 183 wdas.	15.796,08	15.055,47	30.851,55
739	San Luis,70 25 wdas.	2.676,21	7.726,07	10.402,28
762	Cros Pirotecnia, 218 wdas.	14.161,86	22.143,88	36.305,74
795	Manz. O-2 SUP PM-2. 80 wdas.	14.150,98	11.528,40	25.679,38
	Total General	190.997,93	259.672,14	450.670,07

Asimismo, se ha realizado el mantenimiento de los locales de Tiro de Línea y Villa Encarnita y se han efectuado visitas de inspección a los solares propiedad de EMVISESA, comprobando el estado de los mismos y coordinación de tareas de limpieza, tratamiento herbicida y reparación de su vallado perimetral.

Junto a ello, se ha llevado a cabo el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de las oficinas sitas en Arte Sacro, Avda. de San Jerónimo, archivos y almacenes de Torreblanca y archivos generales en talleres 10 y 11 del Parque Empresarial Arte Sacro. Asimismo, se ha llevado a cabo el mantenimiento del centro de transformación, grupo de presión de agua sanitaria, fontanería, electricidad baja tensión (alumbrado y cuadros de maniobra), ascensores, puertas de garaje, extractores, seguridad y mobiliario de las instalaciones de las oficinas de c/ Bilbao alquilada al Ayuntamiento de Sevilla.

Adicionalmente, se ha realizado control de partes de siniestros abiertos ante las Compañías aseguradoras, tanto en viviendas como en zonas comunes, previa visita por parte de nuestros inspectores para la redacción de informe y aporte de presupuestos de reparación, así como seguimiento hasta la conformidad por parte de los usuarios afectados.

En junio de 2022, se ha implantado el contrato del servicio de mantenimiento y reparaciones del parque inmobiliario de EMVISESA en la gestión de las adecuaciones interiores de viviendas y reparaciones de incidencias de mantenimiento (Contrato de Multiservicios). Han sido seleccionadas tres empresas atendiendo a la distribución geográfica publicada a la licitación, MONCOBRA, S.A, AVANZASI, S.L.U. y OHL SERVICIOS INGESÁN, S.A

Según puede concluirse del análisis de los datos estadísticos y económicos tras 3 meses de funcionamiento del contrato del servicio de mantenimiento y reparaciones del parque inmobiliario EMVISESA, se ha obtenido una mejora tanto económica como en plazo de ejecución en las adecuaciones interiores de viviendas.

En concreto, la mejora se ha traducido en:

- Ahorro económico del 19,48%, sobre adecuaciones calculadas con la base de precios anteriormente utilizada.
- Ahorro en plazo de obra del 22,6% sobre el promedio de los plazos de 2022.

A su vez, la implantación del nuevo contrato supone una mejora sustancial en la gestión de las incidencias de mantenimiento, motivado por los factores siguientes:



- Reducción de trámites de contratación, al eliminarse la contratación de una empresa por incidencia.
- Reducción de plazos de atención y reparación: motivado, además de por la causa anterior, por la existencia de órdenes de trabajo (urgentes y críticas) que contemplan:
 - La visita a la vivienda o edificio en plazos muy reducidos (3 horas de visita en reparaciones urgentes y 1 hora para reparaciones críticas).
 - La reparación en plazos muy reducidos (24 horas para reparaciones urgentes y 2 horas para controlar situaciones críticas).
 - Mejora en el seguimiento de la resolución de incidencias, al existir un único interlocutor por área geográfica.
- Ahorro económico gracias a la implantación de una base de precios única para la tramitación de reparaciones y adecuaciones, sobre la que se han obtenido importantes descuentos de licitación.
- Reducción de carga de trabajo en departamentos de contabilidad, al reducirse drásticamente el número de pedidos emitidos y de facturas recibidas.

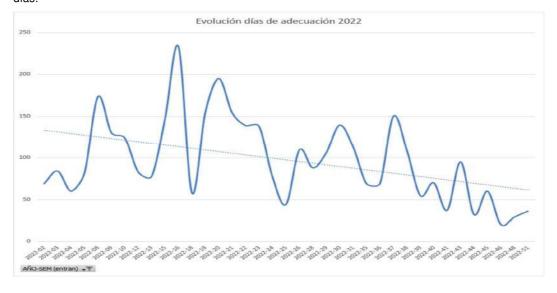
A su vez, con objeto de proceder a su mantenimiento, se han incorporado a los contratos vigentes, nuevos activos captados por EMVISESA:

- 15 locales comerciales anexos al mercado de abastos del Tiro de Línea.
- Inmuebles en calle Torneo 31, calle Lumbreras 23 y calle Jesús del Gran Poder 34 y calle Espíritu Santo 16.
- Edificio sito en Plaza de los Luceros nº9.
- 144 viviendas sitas en Los Pajaritos (ARRU Nazaret Pajaritos Público).

Adecuaciones

Se ha efectuado adecuaciones interiores de 60 viviendas del parque de alquiler. El coste contratado en 2022 por las mencionadas obras de adecuación, incluyendo reparaciones de viviendas ha ascendido a 249.097 euros.

Durante 2022 se ha realizado un esfuerzo en seguir mejorando los tiempos medios de proceso de adecuación, es decir, desde que la vivienda entra en el proceso de gestión de la adecuación hasta que puede estar disponible para su arrendamiento. En la siguiente gráfica se puede apreciar la mejora en días:



Durante el ejercicio 2022, han finalizado las obras de adecuación del patio de la Manzana 105 del SUP-PM-6 en Pino Montano, por importe de 195.859 euros.



Protecciones Antivandálicas

A lo largo del ejercicio 2022 se continúa con todas las acciones necesarias para la protección de las viviendas y locales mediante puertas antivandálicas, protecciones de huecos y alarmas, para luchar contra las ocupaciones ilegales.

Al mismo tiempo se ha realizado un esfuerzo encaminado a la reducción de viviendas que necesitan ser protegidas, así como en el importe mensual invertido en este tipo de protecciones. Si bien en cifras totales se ha producido un ligero aumento debido a la actividad continúa de adquisición de nuevas viviendas para incrementar el parque de EMVISESA para su puesta en uso para nuevas necesidades..

Asimismo, durante 2022 se ha continuado con el segundo año del contrato de protecciones antivandálicas, por lo que seguimos generando un importante ahorro medio del 12,27 % con respecto al anterior contrato.

IV. GESTIÓN INTEGRAL DEL ALQUILER RESIDENCIAL

A 31 de diciembre de 2022 EMVISESA administra un parque propio de 2.909 viviendas, incluyéndose en este número las viviendas calificadas en régimen de venta, que han pasado a alquiler con opción de compra y el edificio de coliving, con 32 alojamientos, denominado RUE32.

Además, EMVISESA gestiona 6 viviendas de SAREB, 2 de Building Center y 14 adquiridas a través del Programa de captación en alquiler.

Ello hace un total de 2.931 viviendas gestionadas a 31 de diciembre de 2022.

Durante el año 2022 se han ido adjudicando las viviendas que EMVISESA ha recuperado (segundas adjudicaciones) por renuncias de sus titulares y otros motivos. La mayoría de las adjudicaciones se han realizado directamente a través del Registro de Demandantes, sin necesidad de realizar convocatoria específica.

En total se han realizado 205 reservas de viviendas y firmado 112 contratos de alquiler, incluyendo los 51 contratos firmados a excepcionalidades (de los que 17 son para el Vacie y 2 para Polígono Sur), 12 contratos firmados con asociaciones y entidades sin ánimo de lucro y 8 a través del programa de adquisición con realojo.

Se han realizado 71 peticiones de listas al Registro de Demandantes, para adjudicar 87 viviendas. Son las siguientes:

- 16 listas para 21 viviendas de alquiler.
- 25 listas para 29 viviendas de alquiler con opción a compra.
- 4 listas para 5 viviendas de alquiler con opción a compra en Torrelaguna.
- 3 listas para 3 viviendas de alquiler con opción a compra en Cátodo.
- 5 listas para 7 viviendas en régimen de venta en Cátodo.
- 18 listas para 22 viviendas en régimen de venta.

En 2022 se han publicado 6 convocatorias, concretamente:

- Convocatoria pública para la adjudicación de 5 viviendas de alquiler con opción a compra en la manzanas S3 y S6 de Torrelaguna. Posteriormente mediante Resolución del director Gerente, se incorporaron 4 viviendas más a esta convocatoria. En la misma han participado 889 participantes.
- 2. Convocatoria pública para la adjudicación de 3 viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción a compra situadas en la Manzanas MC-1.2, de Polígono Aeropuerto (Sevilla Este) y la Manzana P6 de Pino Montano a personas procedentes de ruptura de la unidad familiar. Posteriormente mediante Resolución del director Gerente, se ha incorporado 1 vivienda más a esta convocatoria. En la misma han participado 594 participantes.
- 3. Convocatoria pública para la adjudicación de 5 viviendas en venta situadas en Cisneo Alto. Posteriormente mediante Resolución del director Gerente, se han incorporado 8 viviendas más a estacConvocatoria. Hubo un total de 1.712 participantes.



- 4. Convocatoria pública para la adjudicación de 2 viviendas protegidas en régimen de alquiler con opción a compra situadas en las zonas de Torrelaguna y de Polígono Aeropuerto a personas integrantes del cupo de discapacitados, que acrediten movilidad reducida, confinados en silla de ruedas. En esta convocatoria han participado 43 personas.
- Convocatoria pública para comercializar un alojamiento de RUE, a menores de 35 años. Hubo un total de 206 participantes.
- Convocatoria pública para la adjudicación de 5 viviendas en régimen de venta en Sevilla Este y Pino Montano. Posteriormente mediante Resolución del director Gerente, se han incorporado 4 viviendas más a esta convocatoria. En la msima han participado 1.520 interesados.

Las adjudicaciones a los diferentes programas (Vacie, Polígono Sur, OMDV-Excepcionalidad, Permutas, Entidades SAL), se han realizado a través de la Mesa de Asignación de Viviendas.

Por otra parte, durante el año 2022, se ha finalizado la revisión del cumplimiento los requisitos exigidos en la normativa que regula la adjudicación de viviendas protegidas, en las 6 promociones con las que se venía trabajando desde 2021, lo cual está posibilitando la recuperación de viviendas cuyos inquilinos no cumplen los mismos. Estas promociones son : MC.1-2, Nuevo Amate, Cros, P6, MA-3.1 y Torrelaguna.

Por otro lado, el servicio de Agentes de proximidad implantado en EMVISESA desde 2018 y compuesto en la actualidad por 14 trabajadores de campo, realiza actuaciones de control y supervisión, con presencia en las mismas promociones y viviendas del parque municipal. De igual forma, EMVISESA cuenta con un equipo de tres personas en la Unidad de Inspecciones, que se encargan de controlar, revisar, documentar y programar las labores de este equipo de Agentes de proximidad. En cuanto a labores llevadas a cabo durante 2022, podemos destacar:

- Número de inspecciones realizadas en viviendas en particular: 1.381.
- Número de inspecciones realizadas para promociones y comunidades: 5.488.
- Número de actuaciones realizadas relacionadas con el mantenimiento de viviendas, zonas comunes y promociones en conjunto: 909.

De la mano de los presidentes y administradores de las comunidades e intercomunidades en las que EMVISESA participa como propietario del parque de viviendas, garajes, locales y trasteros, durante 2022 se llevaron a cabo las siguientes actuaciones:

- Pago, con un período medio de 30 días.
- Programación y ejecución de 3 planes especiales de actuación sobre promociones, coordinando actuaciones entre las secciones y servicios de Mantenimiento, del Área Técnica, OMDV, Reclamaciones Judiciales, y de Inspecciones y Agentes de Proximidad.
- Atenciones a un total de 20 reclamaciones recibidas por parte de los administradores de fincas que gestionan las promociones.
- Celebración de 28 reuniones personalizadas con presidentes y administradores de fincas para tratar diversas temáticas, quejas, reclamaciones y sugerencias concretas de las promociones.

V. GESTION VIVIENDAS EN VENTA

En el año 2022 se escrituraron y entregaron un total de 7 viviendas, 6 previamente adjudicadas en alquiler con opción de compra (AOC), y 1 venta directa, ubicadas en las siguientes promociones:

- 1 de la Manzana 118, SUP-PM-6, Pino Montano.
- 2 de la Manzana MC-2.2 de Polígono Aeropuerto. 1 de la Manzana A-2.2 de Polígono Aeropuerto.
- 1 de la Manzana MA-2.2 de Polígono Aeropuerto.
- 1 de la Manzana MA-3.1 de Polígono Aeropuerto.
- 1 en la promoción de Cátodo.

Asimismo, se formalizó la escritura de compraventa de 2 viviendas de promoción pública, (elevación a público de los contratos de adjudicación con promesa de venta, firmados en el año 1987 y 1989)



- 1 de la promoción de 320 V.P.P Pino Montano
- 1 de la promoción de 224 V.P.P Pino Montano

Además, se ha realizado la gestión y tramitación de 8 escrituras de cancelación de cargas constituidas a favor de otras entidades, así como la gestión de la cancelación de hipotecas de 2 viviendas adquiridas por protocolo de permuta con realojo, en 2022. Y se han firmado otras 77 escrituras (cancelación de hipoteca, condiciones resolutorias y otras Actas Notariales).

Por otra parte, EMVISESA ha comercializado 83 viviendas en régimen de venta, de nueva construcción en Cisneo Alto (Campos de Soria, Macarena). Desde el día 8 de marzo de 2021 se estaban ofreciendo estas viviendas a los interesados que, tal y como especifica la normativa, han sido facilitados a EMVISESA por parte del Registro Público Municipal de Demandantes de Sevilla, según la lista del sorteo celebrado el pasado 23 de diciembre de 2020. Agotadas las listas del Registro facilitadas hasta en 3 ocasiones para la adjudicación de estas viviendas, con fecha 1 de abril EMVISESA abrió una convocatoria pública para la adjudicación de 5 viviendas en venta aun disponibles en la promoción. Posteriormente mediante Resolución del director Gerente, se han incorporado 8 más a esta convocatoria. Los resultados a 31 de diciembre de 2022 es la adjudicación del total de las viviendas.

VI. GESTIÓN VIVIENDAS EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

Para los adjudicatarios de las viviendas alquiladas procedentes de promociones calificadas para venta se constituyó un derecho de opción de compra por período de 4 años a favor de los arrendatarios, descontándose del precio de venta parte de las cantidades abonadas en concepto de renta, en virtud del acuerdo de fecha 1 de diciembre de 2015 de la Comisión Ejecutiva de EMVISESA que aprobó su comercialización en alquiler.

En los contratos de arrendamiento, se indica que tienen una duración improrrogable de 4 años, cuyo cómputo comienza desde la fecha de la entrega de llaves. Antes del transcurso de los 4 años, el arrendatario puede adquirir la propiedad del inmueble objeto de arrendamiento, mediante el ejercicio de la opción de compra. En caso de no ejercitar la opción llegado el vencimiento del arrendamiento, este se considera resuelto de pleno derecho, quedando obligado el arrendatario a la entrega de las llaves y la posesión de la vivienda, o bien, realizar un nuevo contrato, si se dan los requisitos necesarios para ello. Las cantidades en concepto de alquiler ya no se tendrían en cuenta para futura compra.

Llegado el momento de finalizar estos contratos a 31 de diciembre de 2022, nos encontramos con la siguiente situación:

- 35 han ejercido la opción a compra desde el año 2018, de los que 4 se han formalizado en el año 2022.
- 49 contratos de alquiler con opción a compra están vigentes.

Por otra parte, hay 36 contratos de alquiler con opción a compra en la promoción de Cátodo, vigentes hasta 2023.

VII. GESTIÓN DE INMUEBLES DE USO DISTINTO A VIVIENDA

EMVISESA dispone a 31 de diciembre de 2022 de un total de 1.343 unidades de inmuebles distintos a viviendas: 275 locales, 47 talleres, 12 oficinas, 920 garajes de coches no vinculados a viviendas y 89 garajes de moto.

Gestión de locales comerciales.

- Locales alquilados: se han realizado un total de 31 contratos de alquiler durante el ejercicio 2022 en distintas zonas de la ciudad (2 en Cross Pirotecnia, 9 en San Jerónimo, 9 en Pino Montano, 3 en Bermejales, 1 en Palmete, 3 en Nuevo Amate, 1 en Mendigorria, 1 en los Luceros y 2 en Polígono Aeropuerto).
- Locales escriturados: se han escriturado 11 locales comerciales en 2022, 1 en la Calzada, 2 en San Jerónimo, 2 en Pino Montano, 1 en Bermejales, 3 en Polígono Aeropuerto y 2 en Kansas City.

Gestión de plazas de aparcamientos para coches no vinculados a viviendas.



- Plazas de aparcamiento para coches alquiladas: se han realizado un total de 141 contratos de alquiler en 2022 (46 en el Porvenir, 4 en Mendigorría, 2 en San Jerónimo, 23 en Campo de los Mártires, 2 en Palmete, 4 en Bermejales, 6 en Uralita, 4 en Pino Montano, 43 en Polígono Aeropuerto y 7 en Arte Sacro).
- Plazas de aparcamiento para coches escrituradas: se han escriturado 39 plazas en 2022.

Gestión de plazas de aparcamiento para motos.

- Plazas de aparcamiento para motos alquiladas: se han realizado 4 contratos de alquiler en 2022,
 2 en Mendigorría y 2 en Bermejales.
- Plazas de aparcamiento para motos escrituradas: se han escriturado 6 plazas en 2022, en Mendigorría.

Gestión de talleres.

- Talleres alquilados: se han firmado 3 contratos de alquiler en Arte Sacro en 2022.
- Talleres escriturados: se han escriturado 4 talleres en Arte Sacro en 2022.

Gestión de Parcelas

Con respecto a la parcela R1 y R2 del Estudio de Detalle "Recinto de Ferias y Congresos", se aprobó por Comisión Ejecutiva de fecha 1 de junio de 2022 las bases por las que se iba a regir la cesión de la concesión demanial de estas parcelas para su construcción y explotación (Expte. 19/2022 AJ). De igual modo, que el anterior se declaró desierto el procedimiento mediante acuerdo de C.E. de 3 de noviembre de 2022.

Posteriormente,, con fecha 29 de diciembre de 2022, se formaliza acuerdo con CONTURSA mediante el cual la Sociedad le cede el uso de la citada parcela R-2 para destinarla a aparcamiento de vehículos o, en su caso, como solar de apoyo durante la celebración de los distintos congresos y otros eventos que CONTURSA organiza anualmente, por un importe de 150.000 euros anuales más IVA.

Plan de Empleo de Locales

El II Programa de actuación y puesta en uso de Locales (Plan de Empleo Locales) tiene como objeto la adecuación de locales que EMVISESA posee repartidos por toda la ciudad, con objeto de prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica permitiendo una mayor diligencia en la capacidad de gestión, promueva la riqueza del municipio, mejore su infraestructura y su eficacia. Actualmente está en fase de finalización este Programa cuyas bases de adjudicación fueron aprobadas por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA celebrada el 8 de febrero de 2018.

En base a esta Programa, fueron adecuados y entregados en 2020 y 2021, 3 locales de EMVISESA cuyo coste de actuación ascendió a 213.512 euros (IVA excluido). Adicionalmente, hay un cuarto local cuyas obras de adecuación de ejecutaron en 2022 y ha sido entregado recientemente (9 de febrero de 2023), ascendiendo la inversión del mismo a 124.269 euros (IVA excluido).

El adjudicatario de este cuarto local es una Asociación cuyo proyecto consiste en la creación de un centro de atención psicopedagógica y de mediación, así como de actuaciones psicosociales y de inserción laboral. El local escogido por esta asociación está en Polígono Aeropuerto y tiene una superficie de 182.97 m2 construidos.

Medidas de apoyo a entidades del tercer sector 2022 del Parque de Terciario

El 26 de julio de 2022 se publica una nueva convocatoria de medidas de apoyo a entidades del tercer sector del Parque de Terciarios de EMVISESA, dotada con un presupuesto de 28.556 euros con el que se pretende establecer un mecanismo para apoyar a las distintas entidades del tercer sector que hayan



visto afectada su actividad y por consiguiente sus ingresos económicos por la crisis sanitaria y económica originada por el Covid 19.

Una vez terminado el plazo de presentación de solicitudes el pasado 30 de septiembre de 2022 se resolvió aprobar las siguientes solicitudes:

- Local 111/40220, Acoprober: ya se presentó a la anterior convocatoria y le fue concedida una rebaja de renta de 2.450 euros en 18 meses. Se le aprobó de rebaja de renta 1.755 euros en 12 meses.
- Local 4/40070, Open Minded Arts: ya se presentó a la anterior convocatoria y le fue concedida una rebaja de renta de 5.724 euros en 18 meses. Se le concede un descuento de renta de 4.216 euros en 6 meses.

Nuevas condiciones comercialización Terciarios

En 2022 se han aprobado nuevas condiciones para la comercialización de los locales de Induyco, con una renta escalonada y periodos de carencia que posibilitara la entrada de nuevos emprendedores.

Asimismo, el pasado noviembre se aprobaron también, nuevas condiciones para la comercialización de plazas de garaje en nuestra Promoción situada en la Avd. de Kansas City.

VIII. SERVICIO DE GESTIÓN DE COBROS

Esta unidad utiliza todos los medios disponibles para la materialización del pago de las rentas de aquellas familias con recursos y la derivación a los protocolos de ayudas a aquellas que no dispongan de recursos. Asimismo, se gestiona la deuda de las viviendas en venta y los inmuebles terciarios, tanto en alquiler como en venta.

Durante el año 2022 se han emitido 1.469 cartas de deuda. De la negociación realizada con los inquilinos se han firmado 174 acuerdos de pago por un importe total de 761.672 euros. Se han tramitado y finalizado 36 subrogaciones en contratos de arrendamiento, se han enviado 132 cartas de deuda de comunidad y se han enviado 41 expedientes para inicio de protocolo de convivencia por impago de comunidad a la OMDV y por último se han recuperado 11 viviendas con deuda.

Por otra parte, se ha revisado la deuda y liquidación de fianzas de 298 contratos rescindidos. De ellos:

- 103 recisiones con procedimientos judiciales.
- 146 a los que se les ha enviado carta de reclamación de cantidades.
- 32 expedientes se han dado como fallidos (al estar los titulares fallecidos).
- 17 se han archivado al finalizar el recobro.

De todas las gestiones realizadas a lo largo del año 2022 por parte del servicio de gestión de cobros y detalladas con anterioridad se ha podido recobrar 1.809.113 euros, de los cuales:

- 1.130.617 euros han sido de ingresos bancarios.
- 631.319 euros han sido de pagos por caja.
- 2.659 euros ingresos de procedimientos judiciales.
- 44.518 euros procedentes de regularizaciones de vivienda de protección pública.

Servicios de reclamaciones judiciales

Vía Civil

En este servicio se inician los procedimientos judiciales que vienen derivados de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, como consecuencia de la tramitación de expedientes al amparo de Protocolo de Convivencia y del Protocolo de Vivienda Vacía, en los que se aprueba la resolución de los contratos de arrendamiento por la vía judicial más rápida y eficaz.



Asimismo, se tramitan procedimientos monitorios para la recuperación de cantidades adeudadas, ejecuciones hipotecarias de plazas de aparcamiento en las que se constituyeron hipotecas a favor de EMVISESA y desahucios por impagos de rentas en inmuebles terciarios.

A 31 de diciembre de 2022 se gestionaban un total de 292 expedientes de procedimientos judiciales en vía civil, correspondientes a viviendas en alquiler y venta y a locales comerciales en alquiler.

Durante 2022 se han llevado a cabo 12 desahucios de familias inquilinas de viviendas de EMVISESA derivados de Protocolos de Convivencia, Vivienda Vacía, Desahucios por ocupación de vivienda pública y precarios.

Vía Penal.

Este servicio se encarga de tramitar e impulsar los procedimientos que se deriven como consecuencia de ocupaciones de viviendas.

A 31 de diciembre de 2022 se gestionaban en vía penal, un total de 16 expedientes de procedimientos judiciales correspondientes a viviendas ocupadas, habiéndose llevado a cabo un lanzamiento derivado de la tramitación del procedimiento.

Se ha producido 10 intentos de ocupación, recuperándose las viviendas como consecuencia de ellos procedimientos implantados por la empresa para evitar las ocupaciones (puertas antivandálicas, alarmas, servicio de agentes de proximidad, etc.).

Se encuentra en tramitación 8 expedientes ante Fiscalía, motivados por el subarriendo de viviendas propiedad de EMVISESA, por parte de sus inquilinos, constituyendo un delito de estafa impropia.

IX. CONTRATOS DE EMVISESA

En el ejercicio 2022, EMVISESA ha formalizado conforme a los procedimientos de adjudicación regulados en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo también, LCSP) un total de 54 contratos por los siguientes importes, según se indica en el cuadro inserto a continuación:

Número de Expediente	Objeto del Contrato	Valor estimado	Presupuesto base sin impuestos	Tipo de Contrato	Importe total ofertado (con impuestos)	Adjudicatario	Lotes
EMVI/2021/0249/01	Servicios de Entidad de Control de Calidad y Organismo de Control Técnico de la edificación correspondiente a las obras de construcción de 5 viviendas en régimen de alquiler (cesión de uso) en la parcela propiedad de EMVISESA situada en la Avenida San Juan de la Salle, nº 5 de Sevilla.	9.600,00	8.000,00	Servicios	5.711,20	OCA ICP,S.A.U.	
EMVI/2021/0050/01	II CONCURSO DE PROYECTOS DE EMVISESA. ALOJAMIENTOS COLECTIVOS Y VIVIENDAS. Selección de la mejor propuesta de alojamientos colaborativos o viviendas de acuerdo con las parcelas, libres y/o construidas, que se indican en las Bases.	1.800.966,70	1.713.966,70	Servicios	2.500,00	-	-
EMVI/2022/0017/01	Alquiler, mantenimiento y soporte de licencias y actualización del software de virtualización de VMware	9.117,01	9.117,01	Suministros	11.002,74	REDES SYSTEM CONSULTING & SOLUTIONS, S.L	-
EMVI/2021/0205/01	Asesoramiento, soporte y apoyo técnico en la gestión de los servicios informáticos de EMVISESA, tanto en su planificación y coordinación como enel funcionamiento de sus infraestructuras de sistemas y comunicaciones.	180.209,36	85.813,98	Servicios	100.768,80	Quositconsulting, S.L.	1
EMVI/2022/0003/01	servicio de redacción del proyecto técnico, estudio de seguridad y salud, dirección de la ejecución de las obras, legalización administrativa y asistencia técnica dentro del plazo de garantía de las instalaciones cedidas a la Compañía suministradora, del Centro de Transformación (CT) de las redes de Media Tensión (MT) p Baja Tensión (BT) para la alimina teición lefétrica de la promoción de 14 viviendas en régimen de alquiler, locales comerciales, garajes y trasteros en la parcela RP2 del API-DE-O3 ¿TORREBLANCA SURZ, en Sevilla.	3.960,00	3.300,00	Servicios	3 327 50	JACOTEC, INGENIERIA Y PROYECTOS, S.L	
EMVI/2021/283/01	servicio de redacción del proyecto técnico, estudio de seguridad y salud, dirección de la ejecución de las obras, legalización administrativa y asistencia técnica dentro del plazo de garantía de las instalaciones cedidas a la Compañía suministradora, del Centro de Transformación (CT) y de las redes de Baja Tensión (BT) para la alimentación eléctrica de la promoción de 24 viviendas en régimen de alquiler, garajes y trasteros en la parcela M-2 del ARI-DT-04 ¿TEI/ARES¿ en Sevilla	2.340,00	1.950,00	Servicios	2.178.00	JACOTEC INGENIERIA Y PROYECTOS, S.L.	-
EMVI/2021/0125/01	servicio de mediación y resolución de conflictos, e intervención externa en comunidades vecinales en ejecución del ¿Protocolo de Convivencia para las viviendas de EMVISESA cedidas en alquiler¿	328.487,21	109.495,74	Servicios	107.800,00	PROVIVIENDA	-



EMVI/2021/0199/01	Servicio de Procuraduría ante los Juzgados y Tribunales para la representación procesal de EMVISESA.	85.767,12	28.589,04	Servicios	34.592,73	Gordillo Procuradores, S.L.P.	-
EMVI/2021/0221/01	dirección de Ejecución de obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de Edificio para 3 viviendas protegidas en calle Sol nº 117de	11.550,00	10.500,00	Servicios	12.692,90	JOSE CARLOS CLARO PONCE	
EMVI/2021/0204/01	Sevilla. Suministro, a los diferentes centros de trabajo de EMVISESA, de los materiales de oficina y materiales con impresión corporativa detallados en los Anexos técnicos I y II del PPT. Expediente: EMVI/2021/2024/01	190.067,46		Suministros	71.869,25	Lote 1: Modulo Gráfico, S.L.L.Lote 2: Modulo Gráfico, S.L.L.	2
EMVI/2021/0174/01	Servicio de entidad de control de calidad y organismo de control técnico (OCT) de las obras de construcción de 218 viviendas en régimen de alquiler (cesión de uso) en la parcela propiedad de emvisesa rp1 del sus-de-09 ¿Hacienda el Rosario en Sevilla	94.320,00	78.600,00	Servicios	42.773,50	APPLUS NORCONTROL, S.L.U.	-
EMVI/2021/0271/01	alquiler, mantenimiento y soporte de licencias AUTODESK	26.020,00	6.505,00	Suministros	7.186,19	Lote 1: NKE CAD SYSTEMS, S.L. Lote 2: NKE CAD SYSTEMS, S.L.	2
EMVI/2021/0170/01	dirección de Ejecución de Obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de edificio para 218 viviendas protegidas en régimen de alquiler/cesión de uso en la parcela, propiedad de EMVISESA, RP1 del SUS-DE- 09 ¿Hacienda El Rosario¿, Sevilla.	265.650,00	241.500,00	Servicios	146.049,06	BECSC,S.L.	-
EMVI/2021/0183/01	El objeto del contrato es la prestación del servicio de mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo, de las instalaciones de protección contra incendios de nueve edificios de viviendas o alojamientos en régimen de alquiler, propiedad de EMVISESA, y otros tres inmuebles (también de su propiedad) que se recogen en el Anexo I.	65.738,20	29.881,00	Servicios	36.156,01	JOMAR SEGURIDAD, S.L.	-
EMVI/2021/0201/01	Servicio de mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo de la instalación de producción de agua caliente sanitaria (en adelante ACS) de la promoción de Nuevo Amate, sita en la C/ Carlos García Oviedo № 10, en régimen de alquiler propiedad de EMVISESA	145.900,00	34.750,00	Servicios	38.720,00	IMANGENER, S.A.	-
EMVI/2021/0182/01	servicio de redacción de proyecto de ejecución, dirección de obra y asistencia técnica dentro del plazo de garantia de la obra de rehabilitación de edificio dotacional para alojamientos, situado entre las calles García Ramos 23-25 y Mendoza Rios 24-26, Sevilla	136.439,71	124.036,10	Servicios	108.779,00	TECNICOS REUNIDOS PARA ANDALUCIA S.L.P.	-
EMVI/2021/0250/01	Servicios profesionales para la redacción del proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, en adelante ICT, para la promoción de 14 viviendas en régimen de alquiler en la parcela RP-2 del sector API-DE-03 ¿TORREBLANCA SUR¿ en Sevilla, dirección de obras, legalización administrativay asistencia técnica. Expediente: EMVI/2021/0250/01	4.200,00	3.500,00	Servicios	1.996,50	TELCO SOLUTIONS 4U, S.L.	-
EMVI/2021/0251/01	Servicios profesionales para la redacción del proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, en adelante ICT, para la promoción de 24 viviendas en régimen de venta E-2 de la UE-2 del sector API-DBP-012 CuartelSu Eminencia en Sevilla, dirección de obras, legalización administrativa y asistencia técnica. Expediente: EMVI/2021/0251/01.	4.440,00	3.700,00	Servicios	2.117,50	Solvian Teleco, S.L.	-
EMVI/2021/0234/01	Servicios profesionales para la redacción del proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, en adelante ICT, para la promoción de 24 viviendas en régimen de alquiler en la parcela M-2 del ARI-DT-04 ¿TEJARES¿ en Sevilla, dirección de obras, legalización administrativa y asistencia técnica. Expediente: EMVI/2021/0234/01	4.440,00	3.700,00	Servicios	2.117,50	TELCO SOLUTIONS 4U, S.L.	-
EMVI/2021/0021/01	suministro en modalidad de arrendamiento con mantenimiento (renting) de 4 vehículos eléctricos (2 vehículos de 5 plazas y 2 biplaza) para EMVISESA. Así mismo, se incluye dentro del objeto del contrato la posibilidad de opción de compra de dichos vehículos	211.713,39	192.466,72	Suministros	231.531,13	ANDACAR 2.000, S.A.	-
EMVI/2020/0187/01	obras, con suministro de materiales, de reparación integral del patio de la manzana 105 de la promoción situada en Pino Montano en C/Estrella Altair 3.5.	218.854,49	198.958,63	Obras	240.739,94	REVESAN REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIONES, S.L.	-
EMVI/2021/0267/01	evaluación y estudio de la situación socio-económica, estudio del régimen de ocupación de las viviendas y actuaciones de acompañamiento e intervención socio-comunitaria durante la vigencia del contrato, para las 144 viviendas incluidas en el Area de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) en el Barrio de los Pajaritos denominado Nazaret-Pajaritos Público, sito en Sevilla	331.902,83	82.975,70	Servicios	96.787,90	AEBIA TECNOLOGÍA Y SERVICIOS S.L.	-
EMVI/2022/0038/01	Renovación del sistema antivirus	46.000,00	9.200,00	Suministros	41,54	SPECIALIST COMPUTER CENTRES S.L.	-
EMVI/2021/0264/01	Servicio de redacción del anteproyecto, proyecto básico, proyecto de ejecución, dirección de obra, y asistencia técnica durante el plazo de garantia de las obras de rehabilitación y adecuación del entorno urbano, incluida su urbanización, del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) Nazaret ¿ Pajaritos Público, Sevilla, así como las obras de rehabilitación energética de 144 vivienda).	409.026,62	340.855,51	Servicios	268.082,86	UTE HERRERO ARQUITECTOS,S.L.P VERNE ARQUITECTURA, S.L.P.	-
EMVI/2022/0009/01	Entidad de Control de Calidad (ECC) y Organismo de Control Técnico (OCT) de las obras de construcción de 24 viviendas protegidas en la parcela E2 de la UE-2 del sector API-DBP-01 ¿Cuartel de Su Eminencia¿ en Sevilla	15.840,00	13.200,00	Servicios	8.624,88	TUV SUD IBERIA, SAU	-
EMVI/2022/0015/01	servicio de coordinación de seguridad y salud correspondiente a la ejecución de las obras de la promoción de edificio para 218 viviendas protegidas en régimen de alquiler/cesión de uso en la Parcela propiedad de EMVISESA RP1 del SUS-DE-09 ¿Hacienda El Rosario¿, Sevilla	46.984,32	39.153,60	Servicios	27.152,40	ingenieria y prevención de Riesgos, S.L.	-
EMVI/2022/0005/01	Servicios de Entidad de Control de Calidad y Organismo de Control Técnico de la edificación correspondiente a las obras de rehabilitación del edificio de uso dotacional para alojamientos situado en la calle García Ramos 23-25 y Mendoza Ríos 24-26-28 de Sevilla.	24.360,00	20.300,00	Servicios	13.412,85	TÜV SUB IBERIA, S.A.U.	-
EMVI/2022/0008/01	Servicios de Entidad de Control de Calidad y Organismo de Control Técnico de la edificación correspondiente a las obras de construcción de edificio para viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros situado en la parcela M2 del ARI-DT-04 ZELARES£, de Sevilla.	16.440,00	13.700,00	Servicios	8.796,70	TÜV SUB IBERIA, S.A.U.	-



EMVI/2021/0273/01	Servicios de Entidad de Control de Calidad y Organismo de Control Técnico de la edificación correspondiente a las obras de construcción de 125 viviendas protegidas en la parcela 7 (parcela G) del sector SUS-DBP-07 ¿Pitamo Sur¿ de Sevilla.	59.400,00	49.500,00	Servicios	31.883,50	TÜV SUB IBERIA, S.A.U.	
EMVI/2022/0047/01	Servicio de redacción de Certificados Energéticos de viviendas o locales (pequeño terciario) situados dentro del municipio de Sevilla	4.400,00	4.000,00	Servicios	4.840,00	ALVARO PEREZ LOMBARD MARTIN DE OLIVA	-
EMVI/2022/0056/01	contratación, dentro del marco del plan de retribución flexible de EMVISESA, del servicio de gestión de tickets guardería, tickets restaurante, y tarjetas transporte para el personal de EMVISESA	99.732,45	19.946,49	Servicios	20.271,55	EDENRED ESPAÑA, S.A.	-
EMVI/2021/0169/01	dirección de Ejecución de Obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de edificio para 125 viviendas, plazas de garaje y trasteros, en Régimen de Venta en la Parcela 7 (Parcela G) del Sector SUS-DBP-07 ¿Pitamo Sur¿ Sevilla.	187.200,00	156.000,00	Servicios	104.239,08	ORGANIZACIÓN Y PROYECTOS ANDALUCES, S.L.P.	-
EMVI/2021/0139/01	servicio de mantenimiento y reparaciones del parque inmobiliario de la empresa municipal de vivienda, suelo y equipamiento de Sevilla, S.A. (EMVISESA)	3.414.913,05	813.074,54	Servicios	983.820,18	Lote 1 y Lote 2: MONCOBRA, S.A. Lote 3 y 4 : AVANZASI, S.L.U. Lote 5 y 6: OHL SERVICIOS-INGESAN	6
EMVI/2022/0074/01	Servicio de Laboratorio de Ensayos y Asistencia Técnica para el control de calidad de la obra de edificación correspondiente a la promoción de 218 viviendas protegidas en régimen de alquiler (/cesión de uso) en la parcela propiedad de EMVISESA RP1 del SUS-DE-09 ¿Hacienda el Rosario¿, Sevilla.	157.363,80	131.136,50	Servicios	158.675,17	CEMOSA, S.A.	-
EMVI/2022/0024/01	Póliza de seguro decenal para la obra correspondiente a la promoción de 218 viviendas protegidas en régimen de alquiler (/cesión de uso) en la parcela propiedad de EMVISESA RP1 DEL SUS-DE-09 ¿HACIENDA EL ROSARIO¿ en Sevilla	94.300,00	94.300,00	Servicios	0,21	MAPFRE ESPAÑA COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS SA	-
EMVI/2022/0052/01	Suministro de dos desfibriladores semiautomáticos (DESA), sus fungibles (electrodos y baterías) y sistemas de conexión con servicios de emergencia /112, mantenimiento, asistencia técnica y acciones formativas.	9.600,00	1.920,00	Suministros	1.414,49	ANEK-S3 S.L.	-
EMVI/2022/0004/01	Entidad de Control de Calidad y Organismo de Control Técnico de la edificación correspondiente a las obras de construcción de 14 viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros situados en la parcela RP2 del API-DE-03 ¿TORREBLANCA SUR2, SEVILLA	15.960,00		Servicios	9.075,00	APPLUS NORCONTROL, SLU	-
EMVI/2022/0107/01	suministro de equipos informáticos	30.000,00	30.000,00	Suministros	36.300,00	TEKNOSERVICE, S.L.	-
EMVI/2021/0292/01	dirección de Ejecución de Obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de edifico para viviendas protegidas, locales comerciales, garajes y trasteros en la manzana M2 del ARI-DT-04 ¿TEJARES¿ en Sevilla	60.000,00	50.000,00	Servicios	38.720,00	LUISA ALARCON GONZALEZ	-
EMVI/2022/0077/01	Redacción del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, la Dirección de Obra y la Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de las obras de construcción de edificio dotacional de alojamientos temporales en diferentes modalidades, situado en la C/ Vereda de Poco Aceite, 17 de Sevilla	369.862,20	369.862,20	Servicios	380.000,50	D. Manuel López García, Jaime Gastalver López-Pazo y Juan Luis Romero Masero	ŀ
EMVI/2022/0006/01	dirección de Ejecución de Obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de edificio para 24 viviendas, locales comerciales, plazas de garaje y trasteros, en Régimen de Venta en la Parcela EZ de la UE-2 del Sector API-DBP-01 ¿Cuartel Su Eminencia¿ Sevilla.	53.880,00	44.900,00	Servicios	34.858,49	INGENIERÍA ESTUDIOS Y PROYECTOS EUROPEOS, SL	-
EMVI/2022/0014/01	El objeto del contrato es la prestación de los servicios de consultoría de Recursos Humanos en lo que refiere a la realización de los procesos de selección de personal de EMVISESA.Con esta contratación se pretende dar fiel cumplimiento a la garantía de igualdad, mérito y capacidad en el acceso al empleo público, respetando la publicidad y la concurrencia en los procesos de selección de la Entidad. Adicionalmente, permitirá mejorar el funcionamiento interno del Departamento de Recursos Humanos, generando una mayor eficiencia en la realización de las tareas objeto del presente pliego.	97.008,82	23.097,34	Servicios	27.947,78	Umano Search & Resources, S.L.	-
EMVI/2022/0108/01	Servicios de consultoría de recursos humanos para la elaboración de un diccionario de competencias, la descripción y valoración de los puestos de trabajo de EMVISESA y el desarrollo de un sistema de evaluación de desempeño	26.900,00	26.900,00	Servicios	26.620,00	Adecco Formación S.A.U.	-
EMVI/2021/0278/01	dirección de Ejecución de Obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de la obra de rehabilitación del edificio de uso dotacional para alojamientos situado en la calle García Ramos 23-25 y Mendoza Ríos 24- 26-28 de Sevilla	84.960,00	70.800,00	Servicios	42.773,50	TECNICOS REUNIDOS PARA ANDALUCIA Y EXTREMADURA, S.L.P	-
EMVI/2022/0022/01	redacción del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, Estudio de Seguridad y Salud, la Dirección de Obra y la Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra de la construcción de 14 viviendas, locales comerciales, trasteros y aparcamientos en la parcela RP-1 del API-DE-03	70.849,98	70.849,98	Servicios	79.500,00	UTE VARGAS - DE LA FUENTE	-
EMVI/2021/0258/01	obras con suministro de materiales de la promoción de edificio para 218 viviendas protegidas en régimen de alquiler/cesión de uso en la Parcela propiedad de EMVISESA RP1 del SUS-DE-09 ¿Hacienda El Rosario¿, Sevilla	26.624.448,68	22.187.040,57	Obras	24.405.744,63	CONSTRUCTORA SAN JOSÉ, S.A.	
EMVI/2022/0016/01	servicio de mantenimiento preventivo y técnico-legal, correctivo todo riesgo, reparaciones por causas accidentales o mal uso y modernización y mejora técnica de los equipos elevadores en las promociones de viviendas e inmuebles en régimen de alquiler de EMVISESA (o sobre los que ostente otro título jurídico que la habilite).	945.000,00	350.000,00	Servicios	423.500,00	Lote 1: TK ELEVADORES ESPAÑA, S.L.U. Lote 2: SCHINDLER, S.A. Lote 3: ZARDOYA OTIS, S.A.	3
EMVI/2022/0053/01	Obras de adecuación, con suministro de materiales, del local comercial situado en la C/ Prof. Faustino Gutiérrez Alviz, 3, local 2 (manzana MA-1.2 del SUNP-AE 1), propiedad de EMVISESA, adjudicado en el marco del ¿li Programa de activación y puesta en uso de locales de EMVISESA 2018¿ para facilitar el desarrollo de su actividad por parte de los arrendatarios.	144.254,94	120.212,45	Obras	145.457,06	PRAES DESARROLLO DE PROYECTOS, S.L.U.	-



EMVI/2022/0125/01	Servicio de gestión de nóminas, seguros sociales y procedimientos asociados	89.700,00	17.250,00	Servicios	10,16	ATECH BPO, S.L.	-
EMVI/2022/0141/01	Dirección de Ejecución de Obra y Asistencia Técnica dentro del plazo de garantía de la obra del edificio para 14 Viviendas Protegidas, Locales Comerciales, Garajes y Trasteros situada en la parcela RP2 del API-DE-03 ¿TORREBLANCA SUR2, Sevilla	58.724,63	48.937,19	Servicios	44.419,10	BECSC, S.L.	-
EMVI/2022/0120/01	Servicio de auditoría de las cuentas anuales de la Empresa Municipal de la Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. (en adelante, EMVISESA), correspondientes a los ejercicios 2022, 2023 y 2024, y en caso de prorrogarse el contrato, del ejercicio 2025 y/o 2026, así como la realización de un Informe Adicional y de control financiero	143.100,00	81.000,00	Servicios	61.710,00	KPMG Auditores, S.L.	-
EMVI/2022/0142/01	Mantenimiento y soporte de licencias necesarias para la utilización del módulo RE-FX de SAP ECC 6 EHP 7.	45.878,25	15.292,75	Servicios	18.504,23	SAP ESPAÑA SA	-
EMVI/2022/0148/01	Póliza de seguro decenal para la obra correspondiente a la promoción de 125 viviendas protegidas en régimen de venta en la Parcela 7 (Parcela G) del Sector SUS-DBP-07 ¿Pítamo Sur¿, en Sevilla	64.000,00	64.000,00	Servicios	0,21	MAPFRE ESPAÑA, COMPAÑIA DE SEGUROS Y REASEGUROS S.A.	-
EMVI/2022/0140/01	Asesoramiento jurídico recurrente en materia de Derecho administrativo	90.000,00	30.000,00	Servicios	26.136,00	PricewaterhouseCoopers Tax & Legal, S.L.	-
EMVI/2022/0183/01	Implantación de un sistema de gestión de incidencias, así como el alquiler y mantenimiento de las licencias.	31.527,00	9.435,00	Suministros	7.381,00	Gecor System S.L	-
EMVI/2022/0034	Servicio de ordenanza para la realización de los trabajos auxiliares que se requieran, entre los que destacan fundamentalmente, el envío y recepción de documentación y correspondencia, la realización de trámites en entidades bancarias, labores de chófer o la realización de desplazamientos a distintas sedes de EMVISESA, a dependencias administrativas, y a promociones y obras en ejecución, entre otras.	137.697,35	26.480,26	Servicios	32.041,12	Naser Servicios de Asistencia, S.L.	-
EMVI/2022/0171/01	Póliza de seguro de responsabilidad civil profesional de los técnicos de EMVISESA y de la Empresa como promotora	40.000,00	40.000,00	Servicios	38.569,28	BILBAO COMPAÑÍA ANÓNIMA DE SEGUROS Y REASEGUROS	-

Respecto a la anterior información, se advierte que los datos consignados en la columna "Precio adjudicación (con IVA)" no son homogéneos ni, por lo tanto, agregables; ya que la casuística y naturaleza de cada contrato nos obliga a tomar criterios diversos a la hora de grabar este dato en el perfil del contratante de EMVISESA. Entre otras circunstancias, es preciso hacer las siguientes apreciaciones:

- En los contratos de seguro decenal aparejados a obras, dado que las compañías licitadoras
 ofertan una Tasa a aplicar sobre el coste final de dicha obra, la tabla refleja como precio de
 adjudicación dicha concreta tasa, no pudiendo conocerse el precio final hasta que la obra no se
 liquide.
- En aquellos contratos cuyo precio se ha formulado de manera mixta (unitarios/tanto alzado) se ha reflejado como precio de adjudicación el sumatorio del importe ofertado por el adjudicatario (para aquella parte del contrato cuyo precio se estableció a tanto alzado) y del presupuesto base de licitación (para aquella parte del contrato cuyo precio se estableció mediante precios unitarios).
- En los contratos de obra, cuyos precios se formulan en términos de precios unitarios, el precio adjudicación reflejado se ha hecho coincidir con el presupuesto base de licitación, no pudiendo conocerse el precio final hasta que la obra no se liquide.
- En los contratos EMVI/2022/0038/01, EMVI/2022/0125/01, EMVI/2022/0074/04 y EMVI/2022/0014/04, cuyo precio se formula en términos de precios unitarios, el importe de adjudicación viene referido a dichos precios unitarios y el presupuesto de licitación opera como un límite máximo que EMVISESA no está obligada a agotar. La baja ofertada por el adjudicatario respecto a los precios unitarios consignados en los pliegos se traduce en la posibilidad de ejecutar un mayor número de suministros/servicios dentro de dicho presupuesto máximo (y así queda explicado en el propio anuncio de adjudicación).
- En el contrato EMVI/2021/0199/01, dado que los licitadores ofertaron un porcentaje de baja sobre los aranceles de derechos de los procuradores de los tribunales, regulado en el Real Decreto 1373/2003, de 7 de noviembre (completar), se ha reflejado como precio de adjudicación el Presupuesto base de la licitación, que opera como máximo.
- En el contrato EMVI/2021/0050/01, tratándose de un concurso de proyectos y no de un contrato al uso, el concepto "importe total ofertado" se corresponde con el importe total de los premios concedidos a los concursantes ganadores del mismo.



Asimismo, el valor estimado del contrato se corresponde con el presupuesto de licitación más las posibles prórrogas y modificaciones (IVA excluido).

Los anteriores contratos se encuentran publicados en el perfil de contratante de EMVISESA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Igualmente, durante el año 2022 se ha acordado la prórroga de los contratos que se indican a continuación:

Nº Expediente	Objeto del contrato	Adjudicatario
EMVI/2020/059/01	Mantenimiento puertas y persianas automáticas	Reparaciones Técnicas Palma, S.L.
EMVI/2020/0032/01	Mantenimiento energía solar	Lote 1: Andalclima, S.L.
ZWW W/2020/0002/01	Walterianie energia solal	Lote 2: Imagener, S.A.
EMVI/2020/0060/01	Mantemiento instalación clima	Andalclima, S.L.
EMVI/2021/0038/01	Licencias Autocad	Servicios Informáticos Ancada, S.L.
EMVI/2020/0169/01	Suministro material COVID_19	RafiTextil DTT 3.8, S.L.U.
EMVI/2021/0065/01	Suministro Licencias Microsoft	ADV Informática, S.L.
EMVI/2020/0107/01	Servicio de control de plagas	Lote 1: Juan Luis Velázquez
210101/2020/0107/01	Conviole de Control de plagas	Lote 2: Conlima, S.L.
EMVI/2021/0086/01	Servicio sistema de calidad	Ibermad Medio Ambiente y Desarrollo, S.L.
EMVI/2019/0109/01	Mantenimiento redes Wifi	Lote 1: Dolbuck, S.L.
		Lote 2: Dolbuck, S.L.
EMVI/2020/0041/01	Seguro coche	Mapfre España, Compañía de Seguros Y Reaseguros, S.A.
EMVI/2019/0115/01	Seguro Multirriesgo RUE32	Mapfre España, Compañía de Seguros Y Reaseguros, S.A.
EMVI/2020/0062/01	Vigilancia de la salud EMVISESA	Valora Prevención, S.L.
EMVI/2019/0121/01	Certificación electrónica	Firma Profesional,S.A.
EMVI/2019/0114/01	Auditoría de Calidad	European Quality Assurance Spain, S.L.
EMVI/2018/0116/01	Mantenimiento Contra incendios	Lote 1: Grupo Integral de Innovación Tecnológica, S.L.
EMVI/2021/0075/01	Asesoría Jurídica Penal	Lote 1: Andersen Tax & Legal Iberia, S.L.P.
EMVI/2021/0075/01	Asesoría Jurídica Civil	Lote 1: Andersen Tax & Legal Iberia, S.L.P.
EMVI/2020/0031/01	Asistencia Técnica PMVSR	Espacio Común Sociedad Cooperativa Andaluza
EMVI/2019/0158/01	Delegado Protección de Datos	Centro Regional de Servicios Avanzados, S.A.
EMVI/2020/0132/01	Licencias Servicedesk	I-Tres Technical Services, S.L.
		Lote 1: Searo Servicios Generales, S.L.
EMVI/2021/0074/01	Agentes de proximidad	Lote 2: Searo Servicios Generales, S.L.
EMVI/2020/0126/01	Licencias Informix	Aldextra Business & Technology, S.L.
EMVI/2019/0128/01	Asesoría Laboral	J&A Garrigues, S.L.P.
EMV//2021/0126/01	Limpiezo de colores	Lote 1: Tratamientos Agrícolas Brenes, S.L.
EMVI/2021/0136/01	Limpieza de solares	Lote 2: Tratamientos Agrícolas Brenes, S.L.
EMVI/2019/0194/01	Saneamiento	Lote 1: Socamex, S.A.U.

_	_



		Lote 2: Socamex, S.A.U.
EMVI/2020/0028/01	Grupos de presión	Lote 1: Atelcon, S.L.
EWIV1/2020/0026/01	Grupos de presion	Lote 2: Labygema, S.L.
EMVI/2020/0133/01	Multirriesgo oficinas	Mapfre España, Compañía de Seguros Y Reaseguros, S.A.
EMVI/2021/0070/01	Conserjería RUE	Multiser Málaga, S.L.
EMVI/2021/0214/01	Seguro RC Patrimonial	Mapfre España, Compañía de Seguros Y Reaseguros, S.A.
EMVI/2020/0016/01	Puertas antivandálicas	Vpsitex España, S.L.U.
EMVI/2021/0204/01	Material de oficina	Lote 1: Módulo Gráfico Servicios Integrales de Impresión, S.L.L.
		Lote 2: Módulo Gráfico Servicios Integrales de Impresión, S.L.L.
EMVI/2021/0271/01	Licencias Autodesk	NKE Cad Systems, S.L.
EMVI/2021/0254/01	Comunciaciones bancarias	Sage Spain, S.L.
EMVI/2021/0183/01	Contra incendios	Jomar Seguridad, S.L.
EMVI/2021/0201/01	ACS Nuevo Amate	Imangener, S.A.
EMVI/2021/0125/01	Servicio de mediación	Asociación Provivienda
EMVI/2021/0199/01	Servicio de Procuraduría	Gordillo Procuradores, S.L.P.
EMVI/2020/0162/01	Licencias Género	Four's Software Ibérica, S.L.
EMVI/2020/0098/01	Agua Caliente Sanitaria	Veolia Servicios Lecam, S.A.U.
EMVI/2021/0205/01	Asesoriamiento TI	Qosiconsulting, S.L.,
EMVI/2020/059/01	Puertas y persianas	Reparaciones Técnicas Palma, S.L.
EMVI/2020/0167/01	Correduría de Seguros	Benjumea C.S.S.A.

Por otro lado, durante el año 2022 se han adjudicado 295 contratos menores conforme a lo dispuesto en el artículo 118 de la LCSP, por un importe total de 804.727 euros (IVA incluido).

Por lo que respecta a los Convenios, durante el transcurso del año 2022, EMVISESA ha suscrito los siguientes convenios de colaboración:

FECHA FIRMA	ОВЈЕТО	ENTIDAD
10/01/2022	Convenio marco para el desarrollo de cesiones del parque público de viviendas y otorgamiento de concesiones demaniales con destino a alojamientos colaborativos.	Excmo. Ayuntamiento de Sevilla
10/01/2022	Convenio marco para la depuración física y jurídica de la 1ª fase de inmuebles municipales al amparo del convenio marco entre el Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA para coordinar el desarrollo de actuaciones tendentes a la cesión del parque municipal de viviendas y el otorgamiento de concesiones demaniales con destino a alojamientos colaborativos.	Área de Patrimonio Municipal e Histórico del Ayuntamiento de Sevilla
08/02/2022	Convenio colaboración para la integración de personas con discapacidad	Aspanri-AspanriDown
09/03/2022	Colaboración formativa con centro docente	Escuela Mercantil
08/04/2022	Convenio Acogida Temporal de Protección Internacional en Sevilla	Cruz Roja Española
21/04/2022	Convenio de intercambio de información y datos de carácter personal entre el Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA	Excmo. Ayuntamiento de Sevilla
20/07/2022	Convenio colaboración para la cesión de viviendas y alojamientos	Asociación Española contra el Cáncer
08/09/2022	Colaboración formativa con centro docente	Universida Pablo Olavide
13/9/2022	Convenio colaboración para la cesión de viviendas y alojamientos	Nuevo Hogar Betania
20/09/2022	Colaboración formativa con centro docente	I.E.S. Joaquin Turina
22/06/2022	Convenio regulador de flujo de información y datos de carácter personal	Asociación Al-Gea

Firmado Por	Felipe Castro Bermúdez Coronel - Director Gerente Gerencia	22/03/2023	Página 58/65
-------------	--	------------	--------------



Asimismo el 20 de julio 2022 se formalizó la tercera prórroga del Convenio de colaboración con el Colegio de Arquitectos de Sevilla y el 20 de abril de 2022 se formalizó la primera prórroga del Convenio de colaboración con el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla, en ambos casos para la divulgación y formación de actividades.

X. CONTRATOS ADJUDICADOS POR LA CORPORACIÓN DE EMPRESAS MUNICIPALES (CEMS)

Formalización de contratos:

- Contratación común del Servicio de sistemas de impresión. Adjudicatario: Ricoh España, S.L.U. Fecha de formalización: 09/03/2022 y entrada en vigor el 01/04/2022.
- Servicios de reparto de envíos y notificaciones de las sociedades mercantiles locales integrantes de la CEMS. Adjudicatario: Cedepa, S.L. Fecha de formalización: 04/10/2022 y entrada en vigor el 06/10/2022

Prórroga de contratos:

- Servicio presencial en puntos de atención al ciudadano/cliente para las sociedades mercantiles locales y metropolitanas integradas en la corporación de empresas municipales de Sevilla, CEMS. Adjudicatario: Atech Bpo, S.L.
- Contrato de realización de los Servicios de limpieza de los edificios, locales, instalaciones y bienes de las sociedades mercantiles locales componentes de la CEMS. Adjudicatario: TEAM service facility, S.L.
- Suministro de energía eléctrica, en alta y baja tensión y acceso a redes para todos los centros y dependencias de las empresas integrantes de la CEMS. Adjudicatario: Nexus Energía, S.A.
- Seguro de responsabilidad de los asegurados y personal de las sociedades mercantiles que la integran. Adjudicatario: Aig Europe Limited, SUCURSAL EN ESPAÑA.
- Contratación común del suministro de Nuevas licencias nominales SAP para usuarios de desarrollo, así como de soporte de licencias de los productos SAP licenciados a la CEMS y a las empresas integrantes de la misma. Adjudicatario: SAP España, S.A.
- Contratación común de los Servicios de asesoría jurídica (Lote: Fiscal). Adjudicatario: Lote Mercantil: PWC, S.L.
- Servicio de mantenimiento de sistemas de seguridad de las sociedades mercantiles locales integrantes de la CEMS. Adjudicatario: TINOCO SISTEMAS, S.L.

XI. ACTUACIONES EN RECURSOS HUMANOS

- Durante el año 2022 han seguido vigentes los Convenios de Colaboración con diferentes entidades educativas, entre las que se encuentran Fundación ADECCO, Fundación Albatros Andalucía, Instituto de Estudios Cajasol, Universidad Loyola de Andalucía, la Universidad Pablo de Olavide y la Universidad de Sevilla, entre otras. Asimismo, se han firmado nuevos Convenios con el I.E.S. Joaquín Turina (febrero 2022), ASPANRI DOWN (Asociación Andaluza de Padres y Madres para la Integración, Normalización y Promoción de las Personas con Discapacidad Intelectual y Síndrome de Down), C.D.P. Escuela Mercantil (marzo 2022), I.E.S. Beatriz de Suabia (marzo 2022). Todos estos acuerdos han permitido que estudiantes puedan hacer sus prácticas curriculares y extracurriculares en la Entidad, y así realizar sus primeras experiencias en un entorno laboral real.
- Adicionalmente, en el marco de la vigilancia de la salud, se ha efectuado exámenes médicos periódicos a todos los empleados, con la finalidad de monitorizar la exposición a posibles factores de riesgo e identificar en forma oportuna posibles alteraciones del estado de su salud.
- Centros de trabajo cardio protegidos: Se han instalado desfibriladores semiautomáticos en el centro de trabajo Arte Sacro y San Jerónimo para prevenir paradas cardio respiratorias de las personas



trabajadoras y de la ciudadanía que acude a los mismos. Asimismo, se ha formado a un grupo de personas responsables de su utilización.

En lo que respecta a la formación, se han impartido un total de 1.498,5 horas, haciendo un promedio de 15,94 de horas por empleado. En cuanto a la dispersión de género en esta materia, el 61,03% de las personas formadas han sido mujeres y el 38,97% fueron hombres.

2. Acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio, no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las cuentas anuales formuladas con esta misma fecha.

3. Evolución previsible de la Sociedad.

La adaptación de la contabilidad mercantil a capítulos presupuestarios de esta Sociedad para el ejercicio 2023 asciende a 59.270.341,82 euros. Dichos presupuestos fueron aprobados definitivamente junto con los presupuestos del Ayuntamiento por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla el 24 de febrero de 2023.

4. Actividades en materia de investigación y desarrollo

- EMVISESA participa en la Cátedra de Vivienda junto con la Universidad de Sevilla y la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla (ETSSA), cuyos objetivos entre otros son desarrollar programa o proyectos para la investigación y desarrollo en materias de viviendas desarrolladas conjuntamente.
- Sevilla ha sido seleccionada por la UE, dentro de las 100 ciudades climáticamente neutras para 2030, junto con otras seis ciudades españolas (Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Valladolid y Vitoria-Gasteiz).

El estar entre estas ciudades elegidas tiene como ventajas:

- Asesoramiento y asistencia a medida de la Plataforma de Misiones (consorcio NetZeroCities).
- Desbloqueo de fondos adicionales y oportunidades de financiación a través de una etiqueta Misión.
- Oportunidades de financiación de la investigación y la innovación para que las ciudades se unan a proyectos de innovación y proyectos piloto (Horizonte Europa).
- Oportunidades de creación de redes, aprendizaje e intercambio de experiencias entre ciudades.
- Apoyo a la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones.
- Visibilidad: mejora del perfil político y del atractivo para la inversión y trabajos cualificados.

La Misión Ciudades Inteligentes y Neutrales para el Clima 2030 tiene como objetivo garantizar que estas ciudades también actúen como centros de experimentación e innovación para que todas las ciudades europeas estén en condiciones de ser neutras para el clima en 2050.

Dentro de este ámbito EMVISESA ha optado y ha presentado toda la documentación requerida en la plataforma, en una propuesta conjunta de España, junto con las otras seis ciudades seleccionadas, a las subvenciones fruto de la primera llamada realizada. La Propuesta se denomina Multi-stakeholder innovative & systemic solutions for urban regeneration: Spain_(Soluciones innovadoras y sistémicas para la regeneración urbana: España).

5. Acciones propias.

La Sociedad no cuenta con acciones propias, siendo éstas propiedad al 100% del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. Con fecha 22 de diciembre de 2022, se acuerda en Junta General una ampliación de capital por importe de 3.000.144 euros, suscrita íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla mediante la



creación de una acción de la serie I, esta ampliación ha sido desembolsada el 10 de febrero de 2023 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de febrero de 2023.

6. Usos de instrumentos financieros y su riesgo

La Sociedad mantiene los instrumentos financieros que se describen en la Memoria de las Cuentas Anuales y no realiza operaciones de cobertura. Igualmente, en la Nota 8.3 de la Memoria de las Cuentas Anuales se informa de la gestión del riego financiero.

La Sociedad dispone de activos financieros (efectivo, créditos comerciales, otros activos financieros) y pasivos financieros (débitos, préstamos, arrendamientos financieros). Básicamente dichos activos y pasivos financieros están directamente relacionados con la actividad de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad cuenta con una estructura financiera sólida, basada en la gestión de recursos propios y de los resultados obtenidos. Los riesgos potenciales e inherentes al negocio se cubren adecuadamente con la gestión mencionada anteriormente, por lo que no existen instrumentos financieros específicos reseñables al cierre del ejercicio.

EMVISESA tiene concertada la financiación de los siguientes programas de inversiones en vivienda social dentro del PMVSR 2018-2023:

- La construcción de 959 viviendas y/o alojamientos en régimen de alquiler del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación. El coste total aproximado de dichos proyectos asciende a 140 millones de euros, de los cuales se han firmado dos contratos de préstamo hasta la fecha, de 80 millones de euros y con posibilidad de ampliación, estando cofinanciado de la siguiente forma:
 - Al 50% por el Banco Europeo de Inversiones (BEI), conforme al contrato firmado el 27 de diciembre de 2019 en las siguientes condiciones: importe de hasta 40 millones de euros hasta un plazo de 30 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo fijo o variable, a determinar en el momento de la disposición, contando con carta de conformidad del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. Actualmente se ha dispuesto de 5 millones de euros a fecha 1 de diciembre de 2.022 a un tipo de interés variable de Euribor 6 M + 0,856%.
 - El otro 50% ha sido financiado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO), conforme al contrato firmado el 14 de febrero de 2020 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 en el momento de la disposición, contando con carta de conformidad del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. Actualmente se encuentra sin disponer.
- La compra de viviendas a través del Programa de Captación de Viviendas en Venta, por el ejercicio del derecho de Tanteo y Retracto o por el Protocolo de Permutas de viviendas, para dedicarlas a alquiler social.

Este Programa inicialmente fue financiado por Caixabank conforme a la oferta de financiación de 25 mayo de 2018, en las siguientes condiciones: importe de hasta 1,5 millones de euros, hasta un plazo de 25 años, a un tipo de interés fijo del 2,75%.

Actualmente está siendo financiado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) conforme al contrato firmado el 14 de febrero de 2020, 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, contando con carta de conformidad del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. A 31 de diciembre de 2022 se había dispuesto de la totalidad de dicho préstamo.

- La construcción de 83 viviendas protegidas en régimen de venta en la promoción de Cisneo Alto PUR4 del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación, conforme al contrato firmado el 13 de noviembre de 2020 con la entidad UNICAJA, en las siguientes condiciones: importe de hasta 10.763.870 euros, hasta un plazo de 28 años, incluyendo 3 de carencia, a un tipo de interés variable del Euribor + 1,30 % y con garantía hipotecaria. A 31 de diciembre de 2022 se había dispuesto 6.673.430 euros de dicho préstamo.

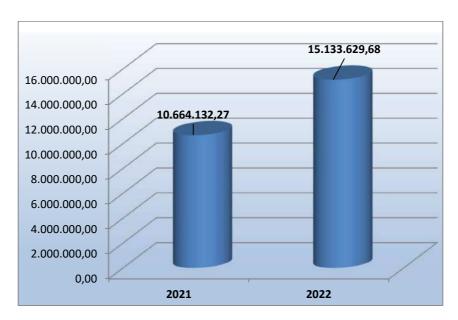


- El 24 de enero de 2023 se suscribió con la entidad BBVA un préstamo promotor con garantía hipotecaria, para la financiación de la promoción de 125 viviendas protegidas en venta en la parcela 7 (parcela G) del SUS-DBP-07 Pítamo Sur, por importe de 20.339.207 euros y con las siguientes condiciones:
 - En carencia (36 meses): Fijo 1,25% 3 primeros meses. Resto Euribor 3M + 1,25% ·
 - En amortización (359 meses): 12 primeros meses Euribor 12M + 1,35%. Revisiones posteriores: entre Euribor 12M + 1,99% y Euribor 12M + 0,99% en función de bonificaciones.

Asimismo la Sociedad tiene concertada una póliza de crédito de la entidad Bankinter que vence el 9 de marzo de 2023, encontrándose en la actualidad en fase de renovación, mientras que la póliza de la entidad Caixabank se ha renovado con fecha de vencimiento 22 de diciembre de 2023. El límite de la póliza de Bankinter es de 3 millones de euros, mientras que la de Caixabank es de 2 millones de euros.

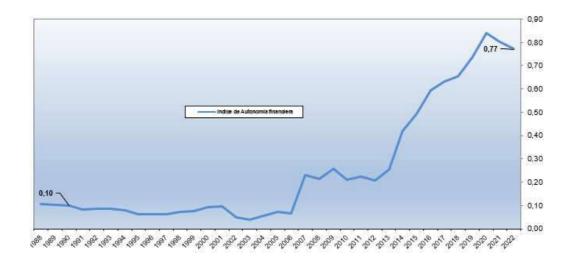
Por otra parte, el 25 de noviembre de 2022, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, en el marco del Plan 20000 se sirvió aceptar la subvención nominativa concedida al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla mediante Resolución de fecha 21 de octubre de 2022 por la Secretaría de Estado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por importe total de 4.000.000 euros, para tres promociones de viviendas con un total de 208 viviendas de titularidad pública en el sector SUS-DBP-02 Palmas Altas de Sevilla, para ser destinadas a alquiler asequible o social en Sevilla, con los requisitos que al respecto se establecen en dicha Resolución, debiendo ser calificadas como protegidas para el alquiler a través del organismo correspondiente del Ayuntamiento de Sevilla y conforme a los parámetros y condiciones que asimismo se establecen en dicha Resolución.

El Fondo de Maniobra, parte del activo financiado con capital permanente, se ha situado en 2022 en 15.133.630 euros, muy por encima del importe registrado en el ejercicio anterior (10.664.132 euros).

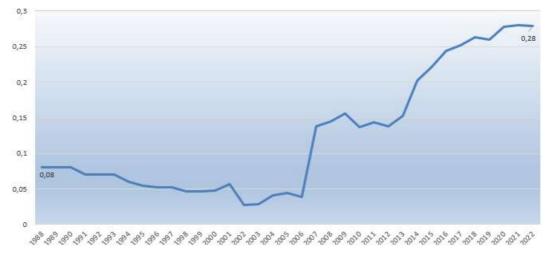


El **Grado de Autonomía Financiera**, en función de la aplicación de los fondos propios sobre el pasivo total, se situó en 2022 en 0,77 puntos, el tercer nivel más elevado de la historia de la Sociedad.

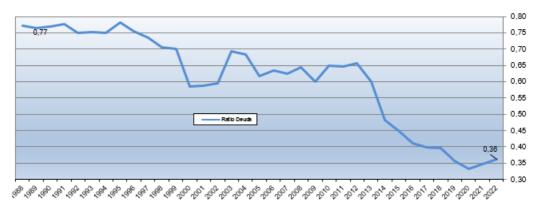




El ratio del Patrimonio sobre Total de Activos, que mide el gasto de cobertura de la deuda, se ha situado en 2022 en 0,28 puntos, el mismo nivel que en los últimos dos años, siendo el nivel más elevado de la historia de EMVISESA.



El **Ratio de Endeudamiento** calculado como la relación entre el total de las deudas y el pasivo de la Sociedad, por lo que determina la proporción de deudas respecto al pasivo total se sitúa en 0,36 puntos, ligeramente por encima del de 2021 y el tercer nivel más bajo de la historia de EMVISESA.



El Porcentaje de Impagados sobre los Ingresos por Arrendamientos se ha situado a 31 de diciembre de 2022 en el 11,86% lo que supone una disminución de 2,99 puntos respecto al porcentaje registrado en el año anterior (14,85%) y de 7,85 puntos respecto a 2020 (19,71%).

7. Información de pagos a proveedores

De acuerdo con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, el periodo medio de pago a proveedores en 2022 en operaciones comerciales para la sociedad asciende a 20,96 días, 5,80 días menos que en el ejercicio anterior.

La 2ª fase del proyecto de implantación del módulo de compras de SAP, puesto en marcha el 1 de octubre de 2019, supuso la actualización de procesos e implantación de la firma digital en contratos menores, que han permitido agilizar el proceso de autorización de las facturas.

El plazo máximo legal de pago aplicable en el ejercicio 2022 y 2021 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 por defecto, y de un máximo de 60 días si se alcanzan condiciones particulares con los proveedores.

8. Otros aspectos relacionados con la gestión

 EMVISESA está certificada en la ISO 9001:2015 con el alcance siguiente: Promoción (Gestión del diseño, gestión de la construcción y venta) de viviendas de protección oficial, anejos y locales comerciales. Gestión, administración y conservación de inmuebles propios cedidos en alquiler.
 Tramitación de solicitudes, propuesta de adjudicación y asignación de viviendas de alquiler.

Desde mayo de 2021, se cuenta con empresa especializada en la consultoría y gestión de sistema de Calidad, así como en la realización de auditorías internas, revisión del Sistema de la Calidad de la empresa y acompañamiento en auditoría externa del Sistema de Calidad. Esta entidad es Ibermad, Medio Ambiente y Desarrollo.

De la mano de esta entidad, se han modificado prácticamente todas las Instrucciones Técnicas Operativas del Sistema (ITO's) y se han preparado y celebrado dos auditorías internas durante 2022.

Con respecto a la certificación en el Sistema de Calidad, en noviembre de 2021 se realizó una Auditoría Externa con renovación de la certificación de Calidad hasta noviembre de 2024. Dicha auditoría fue realizada por la entidad certificada EQA.

Con fechas 15 y 16 de diciembre de 2022, conforme a lo previsto, se celebraron Auditorías de Seguimiento de Calidad externa con la misma entidad EQA. El alcance de la auditoría fue el de



Promoción (Gestión del diseño, gestión de la construcción y venta) de viviendas de protección oficial, anejos y locales comerciales, siendo los objetivos de la misma:

- Determinar la conformidad del sistema de gestión de la organización auditada, o partes de dicho sistema, con los criterios de auditoría.
- Determinar su capacidad para asegurar que la organización cumple con los requisitos legales, reglamentarios y contractuales aplicables (teniendo siempre presente que una auditoría de certificación de un sistema de gestión no es una auditoría de cumplimiento legal).
- Determinar la eficacia del sistema de gestión, para asegurar que el cliente puede tener expectativas razonables con relación al cumplimiento de los objetivos especificados.

El Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A.-(EMVISESA), en sesión celebrada en el día de hoy, formula las Cuentas Anuales de la Sociedad referidas al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2022, compuestas de 62 páginas, numeradas de la 1 a la 62, así como el Informe de Gestión correspondiente a dicho ejercicio contenido en 65 páginas, numeradas de la 1 a la 65, en cumplimiento de la legislación vigente y todas ellas firmadas electrónicamente por el Director Gerente.

D. Juan Manuel Flores Cordero
Presidente

Da. María del Carmen Fuentes Medrano
Vicepresidenta

Da. Sonia Gaya Sánchez

Da. Ana María Jáuregui Ramírez

Da. Ana María Jáuregui Ramírez

Da. Ana María Jáuregui Ramírez