

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en euros)

ACTIVO	NOTAS	2022	2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		48.513.896	48.759.424
I. Inmovilizado intangible	5	1.096.595	1.120.249
1. Concesiones Administrativas		1.089.536	1.108.709
2. Aplicaciones informáticas		7.059	11.540
3. Anticipos inmov. Intangible		-	-
II. Inmovilizado material	6	2.811.349	2.888.465
1. Terrenos y construcciones		2.740.068	2.801.594
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmovilizado material		71.281	86.871
III. Inversiones inmobiliarias	7	40.271.170	41.279.718
1. Terrenos		8.459.590	8.469.182
2. Construcciones		31.265.427	32.425.512
3. Inmovilizado en curso y anticipos		546.153	385.024
IV. Inversiones mobiliarias		311.911	311.911
1. Obras de arte		311.911	311.911
IV. Inversiones financieras a largo plazo	8	196.141	200.610
1. Créditos a terceros	10	-	3.274
2. Fianzas depositadas largo plazo	9	196.141	197.336
V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo		3.442.931	2.570.217
1. Subvenciones oficiales largo plazo	17	3.442.931	2.570.217
VI. Activos por impuesto diferido	17	383.799	388.254
B) ACTIVO CORRIENTE		41.408.207	26.273.546
I. Existencias	11	24.585.508	17.366.441
1. Edificios terminados		6.191.592	2.304.738
2. Terrenos y solares		437.003	435.352
3. Obras en curso		17.775.891	14.626.351
4. Anticipos a proveedores		181.022	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8, 10	5.572.283	2.320.426
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		694.604	777.964
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	19	1.131.340	861.425
3. Deudores varios		969	969
4. Personal		9.245	9.750
5. Activos por impuesto corriente	17	-	446
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	17	3.736.125	669.872
III. Inversiones financieras a corto plazo	8	3.274	6.548
1. Créditos a terceros	10	3.274	6.548
IV. Periodificaciones		3.228	3.227
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	11.243.914	6.576.904
1. Tesorería		11.243.914	6.576.904
2. Otros activos líquidos equivalentes		-	-
TOTAL ACTIVO (A + B)		89.922.103	75.032.970

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en euros)

PASIVO	NOTAS	2022	2021
A) PATRIMONIO NETO		46.642.049	47.928.548
A-1) Fondos propios		15.537.273	15.421.094
I. Capital		4.868.245	4.868.245
1. Capital escriturado	13.a	4.868.245	4.868.245
II. Reservas	13.b	10.552.849	11.544.097
1. Legal y estatutarias		973.649	973.649
2. Otras reservas		9.579.200	10.570.448
III. Resultados de ejercicios anteriores		-	-
IV. Resultado del ejercicio	13.c	116.179	-991.248
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	31.104.776	32.507.454
B) PASIVO NO CORRIENTE		12.436.611	11.600.646
I. Provisiones a largo plazo	15	123.310	108.487
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		111.431	108.487
2. Otras provisiones		11.879	-
II Deudas a largo plazo	8, 16	8.592.595	7.515.223
1. Deudas con entidades de crédito		7.220.382	7.307.922
2. Otras deudas a largo plazo		1.158.640	-
3. Otros pasivos financieros		213.573	207.301
III. Pasivos por impuesto diferido	17	62.986	66.493
IV. Periodificaciones a largo plazo	4.c	3.657.720	3.910.443
C) PASIVO CORRIENTE		30.843.443	15.503.776
I. Provisiones a corto plazo		316.366	30.868
II. Deudas a corto plazo	8, 16	16.314.322	5.871.917
1. Deudas con entidades de crédito		12.681.791	5.397.298
2. Deudas a corto plazo		369.816	369.816
3. Otros pasivos financieros		3.262.715	104.803
III. Acreedores del grupo o asociados	8, 19	639.751	596.907
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	13.282.308	8.716.564
1. Proveedores		4.904.241	2.185.804
2. Acreedores inversiones sociales	16	1.520.828	792.088
3. Acreedores varios		29.104	42.510
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		12.023	7.657
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas	17	854.893	291.016
6. Anticipos de clientes	16	5.961.219	5.397.489
V. Periodificaciones a corto plazo		290.696	287.520
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		89.922.103	75.032.970

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en euros)

	NOTAS	(Debe)/Haber	(Debe)/Haber
		2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	18.a	13.724.011	3.693.437
a) Ventas de inmuebles		10.302.131	366.388
b) Ingresos por arrendamientos		2.321.266	2.269.752
c) Ingresos por aparcamientos		1.100.614	1.057.297
2. Variación de existencias		6.840.025	7.508.027
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		161.129	14.683
4. Aprovisionamientos	18.b	-16.679.074	-7.846.657
a) Consumo de terrenos y solares		-	-
b) Certificaciones de obra		-15.942.014	-7.483.074
c) Gastos de obra		-737.060	-363.583
d) Programas e inversiones sociales		-	-
e) Deterioro de mercancías y otros aprovisionamientos		-	-
5. Otros ingresos de explotación		399.181	45.796
a) Ingresos por servicios y otras ventas diversas		31	-
b) Subvenciones de explotación	18.c	399.150	45.796
6. Gastos de personal	18.d	-2.332.173	-2.423.344
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.788.509	-1.825.676
b) Cargas Sociales		-467.359	-487.743
c) Otros gastos sociales		-60.104	-81.145
d) Provisiones		-16.201	-28.780
7. Otros gastos de explotación	18.e	-1.488.366	-1.673.692
a) Servicios exteriores		-995.952	-957.932
b) Tributos		-496.556	-449.046
c) Variación de provisiones comerciales		4.142	-266.714
8. Amortización inmovilizado	5, 6 y 7	-1.206.003	-1.210.968
9. Imputación de subvenciones	14	766.849	779.771
10. Excesos de provisiones		-	-
11. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		37.157	30.812
a) Resultados por enajenaciones y otras		37.157	30.812
12. Otros resultados		33.314	1.228
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		256.050	-1.080.907
13. Ingresos financieros	18.f	249.369	138.246
a) Intereses bancarios		13	2.301
b) Intereses de los créditos		52.988	58.975
c) Incorporación al activo de financieros	11	196.368	76.970
14. Gastos financieros	18.f	-384.785	-239.064
A.2) RESULTADO FINANCIERO	18.f	-135.416	-100.818
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		120.634	-1.181.725
15. Impuesto sobre beneficios	17	-4.455	190.477
A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO		116.179	-991.248

Las notas 1 a 22 forman parte integrante de las Cuentas Anuales adjuntas.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	NOTAS	116.179	-991.248
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de activos y pasivos			
II. Por coberturas de flujos de efectivo			
III. Subvenciones, donaciones y legados	14	-639.337	237.142
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Efecto impositivo	17	1.559	-579
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		-637.778	236.563
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de activos y pasivos			
VII. Por coberturas de flujos de efectivo			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	14	-766.849	-779.771
IX. Efecto impositivo	17	1.949	1.935
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		-764.900	-777.836
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		-1.286.499	-1.532.521

Albal
de Córdoba

[Multiple handwritten signatures in blue ink]

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social		Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio
	Escriturado	Reservas				
Saldo final al 31.12.20	4.868.245	12.332.026	-	-787.929	33.048.727	49.461.069
Ajustes por cambios de criterio 2020	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2020	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.21	4.868.245	12.332.026	-	-787.929	33.048.727	49.461.069
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-991.248	-541.273	-1.532.521
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-787.929	-	787.929	-	-
Saldo final al 31.12.21	4.868.245	11.544.097	-	-991.248	32.507.454	47.928.548
Ajustes por cambios de criterio 2021	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2021	-	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.22	4.868.245	11.544.097	-	-991.248	32.507.454	47.928.548
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	116.179	-1.402.678	-1.286.499
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-991.248	-	991.248	-	-
Saldo final al 31.12.22	4.868.245	10.552.849	-	116.179	31.104.776	46.642.049

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Albal', 'J. Carballo', and others.]

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Carball', 'Amador', and others.]

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (Expresado en euros)

	2022	2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	120.634	-1.181.725
2. Ajustes del resultado	620.759	529.269
a) Amortización del inmovilizado (+)	1.206.003	1.210.968
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	22.495	266.714
c) Variación de provisiones (+/-)	313.578	14.073
d) Imputación de subvenciones (-)	-766.849	-779.771
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)	-37.157	-30.812
f) Ingresos financieros (-)	-249.369	-138.246
g) Gastos financieros (+)	384.785	239.064
h) Otros ingresos y gastos (+/-)	-252.727	-252.721
3. Cambios en el capital corriente	-2.739.186	-1.893.850
a) Existencias (+/-)	-7.022.699	-7.508.027
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-315.666	-162.356
c) Otros activos corrientes (+/-)	6.547	6.548
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	4.546.608	5.672.692
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	46.024	97.293
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-312.354	-235.313
a) Pagos de intereses (-)	-312.367	-237.614
b) Cobros de intereses (+)	13	2.301
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	-2.310.147	-2.781.619
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-168.584	-63.972
a) Inmovilizado intangible	-	-941
a) Inmovilizado material	-277	-40.556
b) Inversiones inmobiliarias	-161.129	-14.683
c) Otros activos financieros	-7.178	-7.792
7. Cobros por desinversiones (+)	110.251	106.340
a) Inmovilizado material	-	-
b) Inversiones inmobiliarias	101.878	98.815
c) Otros activos financieros	8.373	7.525
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-58.333	42.368
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	502.377	486.555
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	502.377	486.555
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	6.533.113	1.040.386
a) Emisión	11.450.695	1.856.155
2. Deudas con entidades de crédito (+)	11.444.423	1.855.000
4. Otras deudas (+)	6.272	1.155
b) Devolución y amortización de	-4.917.582	-815.769
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-4.876.939	-760.977
4. Otras deudas (-)	-40.643	-54.792
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio	-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	7.035.490	1.526.941
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)	4.667.010	-1.212.310
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	6.576.904	7.789.214
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11.243.914	6.576.904

1. Actividad de la Empresa

La Empresa Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (en adelante la Sociedad), domiciliada en Córdoba, en la calle Ángel de Saavedra, número 9, se constituyó el día 23 de julio de 1981, no habiendo modificado su denominación social desde su constitución.

Se constituyó con un capital social de 30.050,61 euros, efectuándose posteriores ampliaciones del mismo hasta llegar a la actual cifra de 4.868.245,00 euros, totalmente suscrito y desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba y siendo la última ampliación de 29/07/2010 por un importe de 819.865,00 euros.

El objeto social, después de la modificación acordada por la Junta General en su sesión de veinticinco de junio de 2010, es el reflejado en el artículo 2, de los Estatutos, que establece:

"1. VIVIENDAS MUNICIPALES DE CORDOBA, S.A. tiene por objeto fundamental el desarrollo de la política social de vivienda del Ayuntamiento de Córdoba, y para ello la promoción, construcción, reconstrucción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado o autorizable en el futuro y de cualquier tipo, clase o régimen.

2. Asimismo, con idéntico contenido y alcance que el apartado anterior, la gestión, promoción y administración de aparcamientos de vehículos, en edificios o en superficie, lo que comprende la adquisición, gravamen, disfrute y disposición de bienes y derechos por cualquier título, todo ello con carácter instrumental de la política municipal de ordenación del tráfico en la ciudad mediante la adopción de medidas disuasorias del empleo de vehículos particulares.

3. Por razón de su objeto social y por la condición de su único accionista "VIMCORSA" tendrá la consideración de promotor público, lo que no será obstáculo, sin embargo, para que pueda promover y realizar actuaciones de cualquier tipo en materia de suelo y vivienda.

4. El ámbito geográfico de su actuación abarcará el término municipal de Córdoba, ocupándose preferentemente del Casco Histórico de la Ciudad, dedicando especial atención a su rehabilitación, conservación y desarrollo.

5. Podrá desarrollar las actividades integrantes de su objeto tanto de modo directo, como indirectamente y en este segundo caso, ya total, ya parcialmente mediante su participación en entidades urbanísticas colaboradoras, asociaciones y comunidades de propietarios e incluso, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo al suyo propio.

6. Los anteriores servicios públicos y actividades desarrollados por la Sociedad, en su consideración de medio propio del Ayuntamiento de Córdoba, siempre que cuente con una financiación suficiente. El importe de esta última será fijado en los términos previstos en el artículo 24.6 de la Ley de Contratos del Sector Público"

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) **Imagen fiel**

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables al 31 de diciembre de 2022 y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, con el objeto de mostrar 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 obstante, en aplicación de la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, se sigue aplicando la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad 1990 a las Empresas Inmobiliarias, aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, disposiciones específicas y el presente Plan General de Contabilidad 2007.

Las cifras contenidas en el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la presente memoria están expresadas en Euros, salvo mención expresa.

b) **Aspectos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro, que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias que los rodean.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias.
- El importe de determinadas provisiones.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos financieros, especialmente de las cuentas a cobrar a clientes.
- El valor razonable de los activos construidos por las sociedades concesionarias de aparcamientos que se encuentran bajo el control de la Sociedad
- El valor razonable de los bienes adscritos o cedidos en uso por el Ayuntamiento.
- El valor recuperable de las existencias.

Dichas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio sobre los hechos y circunstancias analizados. No se considera probable que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas

significativamente en próximos ejercicios. En todo caso, el efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

c) **Principios contables no obligatorios aplicados**

No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su formulación. En la preparación de las presentes cuentas anuales ha prevalecido el principio de imagen fiel.

d) **Comparación de la información**

Las cuentas anuales presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por el Accionista Único el 19 de mayo de 2022.

e) **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.

3. **Gestión del riesgo financiero**

3.1. **Gestión del riesgo financiero**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo del tipo de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia de la Sociedad, en coordinación con el Departamento de Administración, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

Riesgo del tipo de interés

La Sociedad cuenta con diversas fuentes de financiación externa, entre las que se encuentra la obtención de préstamos de entidades de crédito. Generalmente, salvo excepciones, los tipos de interés pactados con estas entidades son variables, fluctuando dichos tipos en función de las condiciones del mercado interbancario.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Si bien la Sociedad no cuenta con instrumentos de cobertura que permitan mitigar el riesgo de cambios en dichos tipos de interés, actualmente los intereses devengados por la práctica totalidad de los préstamos no subrogables recibidos de instituciones de crédito tienen asociados subvenciones de intereses por parte de las administraciones públicas, lo que mitiga notablemente el consecuente efecto negativo que una subida de tipo de interés pudiera tener en la cuenta de pérdidas y ganancias y en la tesorería de la Sociedad.

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros expuestos al riesgo de crédito son las partidas de clientes y otras cuentas a cobrar, inversiones financieras corrientes y efectivo.

Los deudores prácticamente derivan de los contratos de arrendamiento de viviendas, realizando la Sociedad funciones pertinentes para la reclamación de deudas no cobradas, así como la implantación de políticas encaminadas al aseguramiento del correcto tratamiento de las posibles pérdidas por deterioro de aquellos saldos no cobrados.

Con relación al riesgo asociado a inversiones financieras corrientes y efectivo, la Sociedad cuenta con una política de inversión conservadora. Generalmente, los excedentes de tesorería son instrumentados en depósitos a plazo en entidades de crédito, que, si bien la rentabilidad ofrecida por los mismos es por lo general inferior a otro tipo de productos, aseguran una disponibilidad inmediata con un riesgo nulo para la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad únicamente opera con entidades de crédito de reconocido prestigio y solvencia.

Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con una política de liquidez y financiación que asegura el mantenimiento de niveles de efectivo suficientes que permiten la disposición de fondos suficientes para atender sus compromisos y obligaciones contraídas con terceros, garantizando el equilibrio financiero.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

La previsión de generación de liquidez incluida en la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2023 es la siguiente:

ESTADO DE LIQUIDEZ A 12 MESES	Miles de Euros
<i>- Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>	
1. Resultado del ejercicio 2023 antes de impuestos	2.258
2. Ajustes al resultado	578
3. Cambios en el capital corriente	12.859
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-492
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	15.203
<i>- Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i>	
6. Pagos por inversiones	-2.705
7. Cobros por desinversiones	0
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7 - 6)	-2.705
<i>- Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i>	
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	2.548
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-11.726
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)	-9.178
AUMENTO DEL EFECTIVO	3.320

3.2. Estimación del valor razonable

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

4. Criterios contables

a) Inmovilizado intangible

Las concesiones administrativas, que confieren a la Sociedad el derecho de uso de determinados activos por 75 años, se han registrado por su valor de tasación, siendo su contrapartida, en unos casos el capital y en otros una partida registrada en el patrimonio neto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados".

La cesión del derecho de uso a terceros de activos sujetos a concesión se reconoce siguiendo los criterios expuestos en el apartado de Arrendamientos. En la medida en que se ceden sustancialmente a un tercero todos los riesgos y

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

beneficios inherentes al activo, la transacción se reconoce como un arrendamiento financiero.

Las licencias para programas informáticos adquiridas a terceros se capitalizan sobre la base de los costes en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costes se amortizan durante su vida útil estimada en cuatro años.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos. Los costes directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por la Sociedad, y que sea probable que vayan a generar beneficios económicos superiores a los costes durante más de un año, se reconocen como activos intangibles. Los costes directos incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos y un porcentaje adecuado de gastos generales.

Los costes de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada que no supera los cuatro años.

b) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se presentan valorados a su precio de adquisición o a su coste de producción menos la amortización acumulada.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productiva o alargamiento de su vida útil. Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento que se producen.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Años de vida útil estimada

Inmuebles para uso propio	50
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4
Elementos de transporte	3
Otro inmovilizado material	6 a 8
Otras instalaciones	13

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indiquen que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado.

c) Inversiones inmobiliarias

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Los derechos sobre bienes municipales adscritos o cedidos en uso por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba, confiriéndoles a la Sociedad el derecho de uso sobre los mismos ilimitado y sin contraprestación, se han registrado por el valor económico atribuido en el P.G.O.U. de Córdoba vigente o a su valor razonable según la mejor estimación disponible, siendo la contrapartida una partida registrada en el patrimonio neto en el epígrafe "Subvenciones, donaciones y legados". Cuando el bien adscrito corresponde a un terreno, solar o parcela no depreciable, el derecho de uso registrado no es amortizado ni se imputa a resultados el ingreso de patrimonio neto derivado de la adscripción, que permanece en el balance hasta que el plazo de adscripción se extinga.

La amortización de las inversiones inmobiliarias, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son de 50 años para los inmuebles de nueva construcción y 25 para los usados.

Asimismo, en virtud de lo recogido en la consulta nº7 publicada en el BOICAC 94, la Sociedad tiene registrado el valor estimado de la infraestructura construida por las empresas concesionarias de los aparcamientos "La Salud", "La Herradura" y "La Victoria" dentro del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del balance, al considerarse que la Sociedad es en última instancia quien tiene potestad de decisión y control sobre las condiciones de explotación de los mismos, neto de su amortización acumulada calculada desde sus respectivas fechas de puestas en funcionamiento, con abono a un ingreso diferido, clasificado en el balance dentro de los epígrafes de Periodificaciones a largo plazo y Periodificaciones a corto plazo.

d) Inversiones mobiliarias

La Sociedad tiene registradas obras de arte en el epígrafe de "Inversiones Mobiliarias" reconocidas a su coste de adquisición. Estos activos están sometidos a pruebas de pérdidas por deterioro periódicas. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta.

Dicho epígrafe recoge un importe de 311.911 €, de los cuales corresponden 262.100 €, a la adquisición en 2008 de un conjunto de 31 obras así como el archivo personal del pintor Pepe Espaliú, cuya finalidad es la exposición en el Museo Pepe Espaliú.

A fecha de cierre no se pone de manifiesto un deterioro en el valor contable de estos activos.

e) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros.

Las cuentas con las Administraciones Públicas (subgrupo 47 del PGC) no se consideran activos o pasivos financieros ya que si bien recogen derechos de cobro y obligaciones de pago derivados de subvenciones concedidas, créditos o débitos con Organismos de la Seguridad Social, o activos y pasivos fiscales, dichos elementos no surgen de una relación contractual, tal y como requiere la definición de instrumento financiero según la NRV 9ª, sino que tienen su origen en un requerimiento legal o en actividades de fomento por parte de las Administraciones Públicas.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se ha producido si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

f) Otros activos financieros

Las fianzas entregadas corresponden a los importes desembolsados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

g) Existencias

Los terrenos, así como los gastos directamente relacionados con las diferentes promociones se valoran siguiendo el criterio de coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La imputación de los costes conjuntos en promociones en curso se basa en criterios o indicadores lo más objetivos posibles y que se ajustan a las prácticas más habituales a este respecto en el sector, siempre con la orientación de que los costes asignados a cada elemento o parte específica o individualmente enajenable de las obras, sea lo más paralela o proporcional al valor de realización de estos.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

En las promociones en curso de ciclo largo que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser entregadas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado. La activación de gastos financieros en existencias cesará si se produjese un periodo de interrupción de las obras.

La Dirección realiza anualmente una revisión del valor de las existencias para comprobar su adecuación a los valores de mercado y realizar las correcciones oportunas de acuerdo a los criterios establecidos anteriormente.

h) Patrimonio neto

El patrimonio neto está constituido por los Fondos Propios y las Subvenciones, donaciones y legados recibidos. El capital social está representado por acciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

i) Pasivos financieros. Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo. No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

j) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La totalidad de las subvenciones se contabilizan cuando se obtiene la concesión oficial de las mismas, registrándose bajo el epígrafe de Subvenciones, donaciones y legados recibidos cuando se han cumplido las condiciones que le confieren el carácter de no reintegrable.

Las subvenciones no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma directamente correlacionada con los gastos derivados de la subvención.

Las subvenciones de carácter monetario se valoran por el valor razonable del importe concedido y las subvenciones no monetarias por el valor razonable del bien recibido, referidos ambos valores al momento de su reconocimiento.

Las subvenciones no reintegrables relacionadas con la adquisición de inmovilizado se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de los correspondientes activos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en el balance.

Por su parte las subvenciones concedidas para cancelar deudas se imputan como ingresos del ejercicio en que produzca dicha cancelación, salvo cuando se otorguen en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento financiado.

k) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente en la fecha de cierre del ejercicio.

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.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos 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, no son objeto de reconocimiento.

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

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

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.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporal deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos. A estos efectos, la Sociedad ha considerado la deducción por reversión de medidas temporales desarrollada en la disposición transitoria trigésima séptima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, como un ajuste al tipo impositivo aplicable a la diferencia temporal deducible asociada a la no deducibilidad de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2013 y 2014.

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

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

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.

Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto sobre sociedades devengado en el ejercicio.

El artículo 34 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación en la cuota del 99 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se explotan por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. Este régimen es de aplicación a la Sociedad.

l) Provisiones y contingencias

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera serán necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la Memoria.

m) Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal

El convenio colectivo privado de la Sociedad para los ejercicios 2008-2011, que continúa siendo aplicable a la Sociedad, prevé en su artículo 46 un premio extraordinario de antigüedad, consistente en que el personal fijo o indefinido de la Sociedad con 15 años de servicio efectivo tendrá derecho a un premio extraordinario por 15.675 €, sujeto a actualización periódica en función del IPC.


Este compromiso contemplado en convenio se devenga en proporción a los años trabajados. Se ha registrado provisión a tal efecto por el valor actual esperado de

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

los flujos monetarios, aplicando una tasa de descuento del 5% y estimando un incremento del importe del premio inicial por IPC del 2,5%.

Con relación a la jubilación anticipada, el convenio se establece la posibilidad de acogerse de manera voluntaria dentro de los cinco años anteriores a la edad reglamentaria de jubilación, estableciéndose unas cantidades en función de la edad con que se acoja a la misma. La empresa no registra pasivo por este concepto al considerar que no se van a producir salidas de flujo de efectivo por este concepto.



n) Ingresos y gastos

La Sociedad reconoce los ingresos por ventas de acuerdo con el criterio de devengo y cuando se cumplen las condiciones que enumera en la norma de registro y valoración 14ª y en especial cuando se han transmitido los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

La citada transmisión de riesgos y beneficios significativos, en caso de inmuebles en fase de construcción en el desempeño de la actividad inmobiliaria, se producirá, con carácter general, cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de obra, o de la fase completa terminada de la misma) y se haya otorgado escritura de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.


Las entregas, en efectivo o efectos comerciales a cobrar, en concepto de a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en que se efectúa la firma de la escritura pública, se registran como Anticipos de clientes en el pasivo del balance.

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



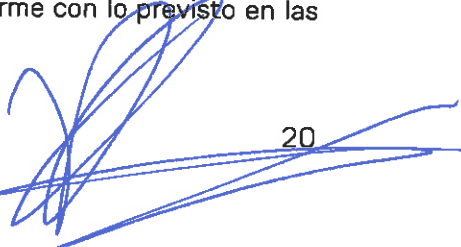




o) Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.



p) Transacciones entre partes vinculadas

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



q) Permutas

Quando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

r) Medioambiente

Los pagos derivados de las actuaciones encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto en el ejercicio en que se incurren. Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

s) 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 doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

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.

El ciclo normal de explotación de la Sociedad es superior a 12 meses en lo relativo a la actividad de promoción inmobiliaria e inferior a 12 meses en las restantes actividades.

5. Inmovilizado intangible

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en el inmovilizado intangible durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Concesiones Administrativas	Aplicaciones informáticas	Inm. Inm. en curso	Total
Saldo a 01/01/2021	1.125.565	20.157	-	1.145.722
Coste	1.264.234	123.456	-	1.387.690
Amortización acumulada	-138.669	-103.299	-	-241.968
Valor contable	1.125.565	20.157	-	1.145.722
Entradas	-	941	-	941
Bajas	-	-	-	-
Dotación amortización	-16.856	-9.558	-	-26.414
Bajas amortización	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2021	1.108.709	11.540	-	1.120.249
Coste	1.264.234	124.397	-	1.388.631
Amortización acumulada	-155.525	-112.857	-	-268.382
Valor contable	1.108.709	11.540	-	1.120.249
Entradas	-	-	-	-
Bajas	-2.749	-	-	-2.749
Dotación amortización	-16.853	-4.481	-	-21.334
Bajas amortización	429	-	-	429
Saldo a 31/12/2022	1.089.536	7.059	-	1.096.595
Coste	1.261.485	124.397	-	1.385.882
Amortización acumulada	-171.949	-117.338	-	-289.287
Valor contable	1.089.536	7.059	-	1.096.595

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2022 existe inmovilizado intangible, todavía en uso, y totalmente amortizado con un coste de adquisición de 106.475 € (2021: 106.475 €).

Las concesiones administrativas corresponden a bienes dotacionales aportados por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba destinados a la construcción de apartamentos y aparcamientos, según el siguiente detalle:

	2022	2021
Dotacional Sama Naharro	717.348	728.280
Subsuelo aparcamiento Figueroa	372.188	380.429
TOTAL	1.089.536	1.108.709

6. Inmovilizado material

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en el Inmovilizado material durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Terrenos y construcciones	Instalaciones y otro inmovilizado material	Total
Saldo a 01/01/2021	2.863.120	60.557	2.923.677
Coste	3.995.718	470.326	4.466.044
Amortización acumulada	-1.132.598	-409.769	-1.542.367
Valor contable	2.863.120	60.557	2.923.677
Entradas	-	40.556	40.556
Bajas	-	-397	-397
Dotación amortización	-61.526	-14.242	-75.768
Bajas amortización	-	397	397
Saldo a 31/12/2021	2.801.594	86.871	2.888.465
Coste	3.995.718	510.485	4.506.203
Amortización acumulada	-1.194.124	-423.614	-1.617.738
Valor contable	2.801.594	86.871	2.888.465
Entradas	-	277	277
Bajas	-	-261	-261
Dotación amortización	-61.526	-15.867	-77.393
Bajas amortización	-	261	261
Saldo a 31/12/2022	2.740.068	71.281	2.811.349
Coste	3.995.718	510.501	4.506.219
Amortización acumulada	-1.255.650	-439.220	-1.694.870
Valor contable	2.740.068	71.281	2.811.349

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

No existe inmovilizado afecto a reversión.

a) Inmovilizado material totalmente amortizado

Al 31 de diciembre de 2022 existe inmovilizado material que está totalmente amortizado y que todavía está en uso, con un coste original de 344.178 €, correspondiendo 151.122 € a instalaciones, 97.007 € a mobiliario, 31.896 € a equipos informáticos, 47.946 € a otro inmovilizado material, y 16.207 € a elementos de transporte. Al 31 de diciembre de 2021 existía inmovilizado material que estaba totalmente amortizado y en uso, con un coste original de 341.046 €, correspondiendo 151.122 € a instalaciones, 95.047 € a mobiliario, 30.724 € a equipos informáticos, 47.946 € a otro inmovilizado material, y 16.207 € a elementos de transporte.

b) Terrenos y construcciones

Dentro del epígrafe Terrenos y construcciones se encuentra incluido el valor del suelo que asciende a 919.403€ (919.403€ en 2021).

c) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes incluidos en el inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Albal

J. Cantón

J. Cantón

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimientos de las partidas incluidas en las Inversiones inmobiliarias durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Constr. para arrendamiento	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 01/01/2021	42.071.483	370.341	42.441.824
Coste	58.603.925	370.341	58.974.266
Amortización acumulada	-16.468.508	-	-16.468.508
Deterioros de valor	-63.934	-	-63.934
Valor contable	42.071.483	370.341	42.441.824
Entradas	-	14.683	14.683
Bajas	-81.801	-	-81.801
Dotación amortización	-1.108.786	-	-1.108.786
Bajas amortización acumulada	13.798	-	13.798
Deterioro inversiones inmobiliarias	-	-	-
Saldo a 31/12/2021	40.894.694	385.024	41.279.718
Coste	58.522.124	385.024	58.907.148
Amortización acumulada	-17.563.496	-	-17.563.496
Deterioro inversiones inmobiliarias	-63.934	-	-63.934
Valor contable	40.894.694	385.024	41.279.718
Entradas	-	161.129	161.129
Bajas	-76.096	-	-76.096
Dotación amortización	-1.107.276	-	-1.107.276
Bajas amortización acumulada	13.068	-	13.068
Deterioro inversiones inmobiliarias	627	-	627
Saldo a 31/12/2022	39.725.017	546.153	40.271.170
Coste	58.446.028	546.153	58.992.181
Amortización acumulada	-18.657.704	-	-18.657.704
Deterioros de valor	-63.307	-	-63.307
Valor contable	39.725.017	546.153	40.271.170

Dentro del epígrafe Construcciones para arrendamiento se encuentra incluido el valor del suelo que asciende en 2022 a 8.459.590 € (2021: 8.469.182 €).

Al 31 de diciembre de 2022 existen inversiones inmobiliarias, todavía en uso, y totalmente amortizadas con un coste de 46.080 € (2021: 46.080 €).

La estimación del valor nominal de las rentas de los contratos de arrendamiento que la Sociedad espera ingresar durante la vida útil de los inmuebles para arrendamiento, analizados por vencimientos, teniendo en cuenta las condiciones actuales de los contratos de alquiler y sin actualización de rentas es el siguiente:

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

EJERCICIO	2022	2021
A un año	2.489.000	2.430.000
A dos años	2.539.000	2.478.000
A tres años	2.589.000	2.528.000
A cuatro años	2.641.000	2.578.000
A cinco años	2.694.000	2.629.000
Años posteriores	95.240.000	97.988.000
TOTAL RENTAS	108.192.000	110.631.000

a) Inmovilizado afecto a garantías y a subvenciones recibidas

La práctica totalidad de los inmuebles para arrendamiento y para uso propio, se encuentran afectos a garantías hipotecarias a favor de diversas entidades financieras y entes públicos (ver nota 16). Adicionalmente, se encuentran en parte subvencionados (ver nota 14).

b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes incluidos en inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

8. Análisis por categorías de los instrumentos financieros

El análisis por categoría de los instrumentos financieros a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y Otros		Créditos y Otros	
	2022	2021	2022	2021
Préstamos y partidas a cobrar	-	3.274	1.839.432	1.656.656
Otros activos financieros	196.141	197.336	-	-
	196.141	200.610	1.839.432	1.656.656

PASIVOS FINANCIEROS Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Créditos y Otros		Deudas con entidades de crédito		Créditos y Otros	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar	7.220.382	7.307.922	213.573	207.301	12.681.791	5.397.298	13.436.982	9.392.271
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
	7.220.382	7.307.922	213.573	207.301	12.681.791	5.397.298	13.436.982	9.392.271

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

9. Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento de las fianzas a largo plazo durante 2021 y 2020 es el siguiente:

Inversiones financieras a largo plazo	Fianzas depositadas	Total
Saldo al 01/01/2021	197.069	199.627
Altas	7.792	10.660
Bajas	-7.525	-14.718
Saldo al 31/12/2020	197.336	197.336
Altas	7.178	7.178
Bajas	-8.373	-8.373
Saldo al 31/12/2020	196.141	196.141

El detalle de las fianzas recibidas de arrendatarios y depositadas en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía por operaciones de arrendamiento a largo plazo de los inmuebles en régimen especial de protección oficial es el siguiente:

	2022	2021
Fianzas recibidas	188.996	189.743
Fianzas depositadas	167.987	169.182
Neto	356.983	358.925

10. Préstamos y otras cuentas a cobrar a largo y corto plazo

Los préstamos y partidas a cobrar, diferenciando el corto del largo plazo corresponden a los siguientes conceptos:

	2022		2021	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Créditos a terceros	-	3.274	3.274	6.548
Otros activos financieros	-	-	-	-
Cientes por ventas y otras cuentas a cobrar	-	694.604	-	777.964
Cientes y efectos a cobrar por ventas	-	508.928	-	554.652
Deudores por arrendamiento	-	2.359.690	-	2.374.831
Otros deudores	-	247.038	-	247.038
Otras entidades públicas	-	202.819	-	202.819
Deterioro de valor de créditos op. comerciales	-	-2.623.871	-	-2.601.376
Cientes, empresas del grupo y asociadas	-	1.131.340	-	861.425
Deudores varios	-	969	-	969
Personal	-	9.245	-	9.750
TOTAL	-	1.839.432	3.274	1.656.656

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Al 31 diciembre de 2022 figura registrado un deterioro por importe de 2.623.871 € (2021: 2.601.376 €) correspondiendo principalmente 2.421.052 € a dudoso cobro de deuda por arrendamientos de inmuebles (2021: 2.398.557 €) y 202.819 € a Obra Social Cordobesa Huertos Familiares (2021: 202.819 €).

Los movimientos durante los ejercicios 2022 y 2021, son los siguientes:

	2022	2021
Saldo inicial	2.601.376	2.334.662
Dotaciones (Nota 18.d))	160.148	457.067
Aplicación Dotación (Nota 18.d))	-137.653	-190.353
TOTAL	2.623.871	2.601.376

11. Existencias

El desglose de la variación de las existencias es el que sigue:

	2022	2021	Variación
Edificios terminados	6.216.117	2.329.263	3.886.854
Terrenos	31.720	31.720	-
Solares para edificar	405.283	403.632	1.651
Promociones en curso	17.775.891	14.626.351	3.149.540
Anticipos de proveedores	181.022	-	181.022
Deterioros de valor	-24.525	-24.525	-
Saldo al cierre del ejercicio	24.585.508	17.366.441	7.219.067

Del importe reseñado en las Promociones en curso al 31 de diciembre de 2022 corresponden 17.376.264 € a ciclo corto (2021: 7.089.325 €) y 399.627 € a obras de ciclo largo (2021: 7.537.116 €).

Al 31 de diciembre de 2022, se han capitalizado los gastos financieros que han surgido de la financiación ajena específicamente obtenida para la construcción de las promociones por importe de 196.368 € (2021: 76.970 €), los cuales se han recogido como parte del resultado financiero de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe "Incorporación al activo de gastos financieros".

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La Sociedad tiene al cierre de 2022 compromisos firmes en venta, generalmente contratos, por un importe de 32.797.051 € (2021: 403.373.387 €), correspondiendo a promociones en curso de ciclo largo 0 € (2021: 26.412.549 €).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

En el ejercicio de 2013 se registraron unos deterioros por importe de 49.506 €, siendo el importe pendiente a 31 de diciembre de 2022 de 24.525 € (2021: 24.525 €).

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe es el siguiente:

	2022	2021
Tesorería	11.243.914	6.576.904
Otros activos líquidos equivalentes	-	-
TOTAL	11.243.914	6.576.904

Todos los saldos son de libre disposición.

13. Fondos propios

a) Capital suscrito

A 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito se compone de 500 acciones ordinarias nominativas, de 9.736,49 € de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. El único accionista de la Sociedad es el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.

El 29 de julio de 2010 se elevó a público la ampliación de capital por importe de 819.865 € aprobada en Junta General de Accionistas el 14 de enero de 2010, mediante aportación no dineraria de una concesión demanial a un plazo de 75 años de una parcela destinada al uso de equipamiento comunitario, íntegramente suscrita por el Accionista Único. Esta ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil el 23 de noviembre de 2010.

La citada concesión fue valorada por experto independiente con fecha 26 de julio de 2010 por un importe de 819.868 €.

b) Reservas

Reserva Legal


La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital y con el artículo 35 de los Estatutos de la sociedad que establece que, una cifra no inferior al 20 por 100 de los beneficios se destinará a la reserva legal y si ésta se hallare cubierta por haber alcanzado el 20 por ciento de capital social, a un fondo de Reserva voluntaria.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

c) Aplicación de resultados

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de resultados del ejercicio 2022:



	Euros
A Reservas voluntarias	116.179
TOTAL	116.179

La distribución propuesta por el Consejo de Administración y aprobada por el Accionista Único correspondiente al ejercicio 2021 fue la siguiente: A Reservas voluntarias -991.248 €.


14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe es el siguiente:



	2022	2021
Subvenciones oficiales de capital	25.131.304	26.531.233
Donaciones recibidas	1.687.770	1.687.770
Derechos sobre bienes adscritos	4.285.702	4.288.451
TOTAL	31.104.776	32.507.454

a) Subvenciones oficiales de capital



	2022	2021
i Ayuntamiento de Córdoba.	935.255	942.052
ii Ministerio de Fomento, ayuda directa.	6.542.847	6.743.446
iii Junta de Andalucía, subvenciones préstamos.	9.182.916	9.529.700
iv Ministerio de Fomento, subsidiaciones préstamos.	8.470.286	9.316.035
TOTAL	25.131.304	26.531.233

i. Subvenciones otorgadas por el Excmo. Ayuntamiento: principalmente, en los inicios de la actividad de VIMCOSA para la adquisición de suelos en el casco histórico y para rehabilitación de viviendas en la Plaza de la Corredera, así como la rehabilitación y musealización de Casa Trueque. El importe de subvención correspondiente al suelo se imputa al resultado cuando se enajena y el importe correspondiente a la construcción se imputa como ingresos del ejercicio en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias.

ii. Subvenciones directas concedidas y abonadas por el Ministerio de Fomento para promociones de viviendas en régimen de alquiler, a razón de una cantidad por

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

cada metro cuadrado útil de vivienda. Se imputan al resultado en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias.

- iii. Subvenciones de la Junta de Andalucía por importe del total o parte del capital más los intereses del préstamo protegido vinculado a promociones de viviendas en régimen de alquiler, y que abona por anualidades (Ver nota 16). Se imputan al resultado en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias que financian.
- iv. Subsidiación de intereses o cuotas de los préstamos vinculados a promociones de viviendas en régimen de alquiler por parte del Ministerio de Fomento, regulados en los distintos Planes Nacionales de vivienda, y que éste abona directamente a la Entidad Financiera, descontándola ésta del cobro al promotor. Se registra por la diferencia entre el valor de reembolso inicial y el valor actual de los pagos descontados a un tipo de interés. El citado diferencial se contabiliza como ingreso directamente en el patrimonio neto, imputándose a resultados en proporción a la amortización de las correspondientes inversiones inmobiliarias que financian.

La Dirección considera que se han cumplido o se están cumpliendo sin incidencias las condiciones generales y particulares impuestas a la Sociedad en las resoluciones de concesión de las citadas ayudas.

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas de Subvenciones oficiales de capital han sido los siguientes:

	2022	2021
Saldo inicial	26.531.233	27.072.506
Subvenciones concedidas en el ejercicio	-	192.293
Diferencias temporarias	-	-481
Modificaciones		
Cambio de tipo de interés y subsidio	-614.616	50.443
Revisión subvenciones	-24.721	-5.594
Diferencias temporarias	1.559	-98
Trasferidas al resultado		
Subvenciones traspasadas	-764.100	-779.771
Diferencias temporarias	1.949	1.935
Saldo final	25.131.304	26.531.233

b) Donaciones recibidas

Bajo este epígrafe se recogen cesiones gratuitas de solares recibidas del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para la promoción de viviendas en régimen de alquiler por importe de 1.687.770 €. (2021: 1.687.770 €).

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

c) Derechos sobre bienes adscritos

Esta partida recoge las adscripciones realizadas por el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba sobre bienes municipales, de uso ilimitado y sin contraprestación (ver nota 7).

15. Provisiones y pasivos contingentes

a) Provisiones

La Sociedad incluye dentro de este epígrafe la provisión por obligaciones a largo plazo con el personal contemplada en el convenio colectivo aplicable, según la información que se detalla en la Nota 4.m) de la Memoria.

b) Pasivos contingentes

Al cierre del ejercicio 2022 la Sociedad mantiene otras reclamaciones y controversias legales a su favor y en su contra, como consecuencia natural de su negocio y de las reclamaciones económicas y técnicas que las partes de un contrato suelen interponerse mutuamente.

Dentro de estos otros asuntos, y por ser de cuantía significativa, se aporta información sobre la demanda presentada por la Comunidad de Propietarios de Mirabueno contra varios agentes de la edificación entre los que incluía a Vimcorsa como empresa promotora. La reclamación, relativa a la resolución de deficiencias de los inmuebles, se cuantificaba en 521.300 euros.

Con fecha 7 de marzo de 2022, se celebró la primera sesión del juicio, habiéndose alcanzado un acuerdo puso fin al mismo, en el que se rebajaba la cuantía de los defectos reclamados a 203.000 euros, de los que a Vimcorsa le corresponderían 90.000 euros. Por su parte, Vimcorsa ejecutó el aval a primer requerimiento aportado por la constructora como garantía definitiva del contrato, por el importe de los gastos reclamados y los incurridos por Vimcorsa en la reparación de parte de los desperfectos reclamados, por lo que finalmente no ha tenido impacto en el patrimonio de la Sociedad.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

16. Débitos y otras partidas a pagar

El análisis por vencimientos del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas ent. Crédito	12.681.791	661.298	678.625	790.607	834.890	4.254.962	-12.681.791	7.220.382
Deudas a largo plazo	369.816	-	-	-	-	-	-369.816	-
Otros pasivos financieros	639.751	-	-	-	-	213.573	-639.751	213.573
Acreedores comerciales	6.466.212	5.961.203	-	-	-	-	-12.427.415	-
TOTAL	20.157.570	6.622.501	678.625	790.607	834.890	4.468.535	-26.118.773	7.433.955

El análisis por vencimientos del ejercicio 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas ent. Crédito	5.397.298	652.195	667.585	683.382	793.807	4.510.953	-5.397.298	7.307.922
Deudas a largo plazo	369.816	-	-	-	-	-	-369.816	-
Otros pasivos financieros	596.907	-	-	-	-	207.301	-596.907	207.301
Acreedores comerciales	3.028.097	2.286.095	3.111.356	-	-	-	-8.425.548	-
TOTAL	9.392.118	2.938.290	3.778.941	683.382	793.807	4.718.254	-14.789.569	7.515.223

a) Deudas con entidades de crédito

En este epígrafe se contemplan los Préstamos hipotecarios, destinados a la financiación de la construcción de inmuebles para el alquiler, que se amortizan en 20 o 25 años a un interés subsidiado marcado por el Consejo de Ministros, así como los Préstamos hipotecarios subrogables destinados a la financiación de las promociones en curso destinadas a la venta. El tipo de interés de estos últimos se sitúa entre 200 puntos básicos fijo y el Euribor más de 135 puntos básicos.

Aun cuando el vencimiento formal de estos préstamos subrogables es a largo plazo, el saldo dispuesto al cierre del ejercicio 2022 por importe de 11.910.291 € (2021: 4.739.050 €) se clasifica en el corto plazo atendiendo a que financia unidades inmobiliarias destinadas a la venta.

El detalle de los préstamos con entidades de crédito a corto plazo es el siguiente:

	2022	2021
Préstamos subrogables	11.910.291	4.739.050
Parte a corto de los préstamos a largo	765.447	652.195
Deudas por intereses con Ent. Cto.	6.053	6.053
TOTAL	12.681.791	5.397.298

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

b) Deudas a corto plazo

Bajo este epígrafe se recoge el valor a coste amortizado de una serie de préstamos concedidos por la Junta de Andalucía con garantía hipotecaria a 25 años. El tipo de interés medio anual es del 5 %.

c) Otros pasivos financieros

En 2022 se han recibido resoluciones de la Junta de Andalucía de concesión de ayudas para el parque de viviendas protegidas en alquiler y para otros fines, condicionadas al cumplimiento del fin objeto de la concesión, por importe de 3.223.590 €. En términos similares, se ha obtenido una ayuda por el Ayuntamiento de Córdoba para el parque de viviendas protegidas en alquiler por importe de 1.000.000 €.

Se han registrado como Deudas transformables en subvenciones en tanto no se cumplan las obligaciones y requisitos para reconocer la subvención. A cierre de 2022 se han registrado 1.158.640 € en el largo plazo, y 3.262.715 € en el corto plazo.

El saldo a 31 de diciembre de 2021 correspondía al importe pendiente de justificación de las ayudas concedidas al promotor por la Junta de Andalucía para la financiación de alquileres para personas especialmente vulnerables (Línea 2), por las rentas correspondientes a 2021. Una vez justificadas durante el ejercicio 2022, no existe saldo por este concepto.

d) Acreedores inversiones sociales

En el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar", se recoge la partida de "Acreedores inversiones sociales" correspondiente a los compromisos adquiridos y pendientes de pago con terceros para ayudas al alquiler, rehabilitación de inmuebles y otras actuaciones de carácter social.

Desde el ejercicio 2017 la Sociedad viene suscribiendo anualmente diversos Convenios de Colaboración con el Excelentísimo Ayuntamiento de Córdoba para la gestión de los programas de ayudas al alquiler de vivienda. Estos programas están financiados íntegramente con fondos del Ayuntamiento, siendo los movimientos habidos durante el ejercicio los siguientes:

	2022	2021
Saldo inicial	370.980	307.701
Aportaciones de fondos Ayuntamiento	2.431.062	1.502.292
Adelanto de fondos Vimcorsa a Progr. Ayuntamiento	150.000	280.000
Devolución de adelantos a Vimcorsa	-280.000	-280.000
Ayudas satisfechas Prog. Ayuntamiento	-1.642.624	-1.439.013
Regularización programas años anteriores	-	-
TOTAL	1.029.418	370.980

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

Durante 2022 se ha devuelto el anticipo a cuenta del Ayuntamiento para el desembolso de las ayudas del Programa de 2021 por 280.000 €. Una vez finalizado este programa, se encuentra pendiente de cobro del Ayuntamiento la cantidad de 3.151 €.

En 2022 la Sociedad realizó un adelanto como anticipo a cuenta del Ayuntamiento para el desembolso de las ayudas del Programa de 2022 por 150.000 €, estando al cierre del ejercicio pendiente de cobro y habiéndose devuelto a la fecha de formulación de estas cuentas anuales (ver nota 19).

En el ejercicio 2020 se suscribió también un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Córdoba para la gestión del programa de ayudas a rehabilitación de edificios y viviendas e instalación de ascensores, financiado también de manera íntegra con fondos del Ayuntamiento. Los movimientos habidos durante el ejercicio son los siguientes:

	2022	2021
Saldo inicial	421.108	-
Aportaciones de fondos Ayuntamiento	355.957	509.993
Ayudas satisfechas Prog. Ayuntamiento	-285.655	-88.885
TOTAL	491.410	421.108

e) Anticipos de clientes

El detalle de los anticipos de clientes por ventas diferenciando el corto plazo del largo es el siguiente:

	2022		2021	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Anticipos de clientes por ventas	-	5.961.219	3.111.356	2.286.133
TOTAL	-	5.961.219	3.111.356	2.286.133

Dado que todos los anticipos corresponden a la actividad de venta inmobiliaria, que tiene un ciclo de explotación superior a 12 meses, se registran dentro del pasivo corriente. En 2022 no hay anticipos con compensación prevista en un plazo superior a 12 meses desde la fecha de balance (2021: 3.111.356 €).

f) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

De acuerdo a lo establecido en la Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010 de 5 de julio, la información sobre el periodo medio de pago por operaciones comerciales realizados durante el ejercicio es la siguiente:

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,5	22,9
Ratio de operaciones pagadas	24,8	28,7
Ratio de operaciones pendientes de pago	3,8	4,9
	Euros	Euros
Total pagos realizados	14.881.625	6.932.567
Total pagos pendientes	5.019.435	2.231.607

Dentro de los pagos pendientes, se incluyen las retenciones por garantía con distintas constructoras por importe de 533.873€ (404.106 € en 2021), que se liquidan de forma habitual una vez transcurrido un año desde la entrega de las obras.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad se ha calculado según Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por el que se sistematiza la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores y al artículo 216.4 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, que establece el límite en la fecha del pago hasta 30 días después de los 30 días posteriores a la fecha de entrada de la factura.

17. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	2022	2021
Resultado ejercicio	116.179	-991.248
Impuesto sobre beneficios	4.455	-190.477
Resultados antes de impuestos	120.634	-1.181.725
Diferencias permanentes		
Aumentos	277	=
Disminuciones	-20.111	
Diferencias temporarias		
Aumentos	22.080	34.311
Disminuciones	-66.914	-78.526
Compensación de bases imponibles negativas	-55.966	=
Base imponible	-	-1.225.940

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

El movimiento en los activos y pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Activos por impuesto diferido	
Saldo a 01/01/2021	197.777
Créditos por bases imponibles negativas	191.198
Diferencias temporarias	-721
Saldo al 31/12/2021	388.254
Créditos por compensación bases imponibles negativas	-3.734
Diferencias temporarias	-721
Saldo al 31/12/2022	383.799

Pasivos por impuesto diferido	
Saldo a 01/01/2021	67.850
Impuesto abonado directamente en patrimonio neto	579
Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias	-1.935
Otros movimientos	1
Saldo al 31/12/2021	66.495
Impuesto abonado directamente en patrimonio neto	-1.559
Subvenciones transferidas a pérdidas y ganancias	-1.949
Otros movimientos	-1
Saldo al 31/12/2022	62.986

El artículo 34.2 del Real Decreto Ley 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación en la cuota del 99 % de la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se explotan por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Origen	Importe
Ejercicio 2019	-1.141.736
Ejercicio 2020	-922.263
Ejercicio 2021	-1.225.940
Total	-3.289.939

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

La Sociedad mantiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Los saldos deudores con las Administraciones Públicas, diferenciando el corto del largo plazo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a los siguientes conceptos:

	2022		2021	
	Largo	Corto	Largo	Corto
Activo por impuesto corriente	-	-	-	446
Retenciones a cuenta	-	-	-	446
Otros créditos con Administraciones Públicas	3.442.931	3.736.125	2.570.217	669.872
Subvenciones a cobrar (Junta Andalucía) (*)	3.442.931	3.736.125	2.570.217	669.872
TOTAL	3.442.931	3.736.125	2.570.217	670.318

(*) Subvenciones a cobrar de la Junta de Andalucía. Ver nota 14.a.iv.

Los saldos acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	2022	2021
Impuesto sobre el Valor Añadido y similares	750.791	48.658
Seguridad Social	45.178	47.943
Retenciones	58.072	131.127
Otros	1.675	61.027
	855.716	288.755

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

18. Ingresos y Gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

	2022	2021
Viviendas y anexos	9.998.729	89.252
Locales y garajes no vinculados	303.402	277.136
Solares	-	-
Ingresos por arrendamientos	2.321.266	2.269.752
Ingresos por aparcamientos	1.100.614	1.057.297
TOTAL IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	13.724.011	3.693.437

La totalidad de los ingresos de la cifra de negocios proceden de actividades ordinarias de la Sociedad desarrolladas en Córdoba.

b) Aprovisionamientos

	2022	2021
Compra de inmuebles	-	-
Variación de inmuebles y solares	-	-
Certificaciones de obra	15.942.014	7.483.074
Gastos de obra	737.060	363.583
Programas e inversiones sociales (nota 15.c)	-	-
Deterioro de mercancías y otros aprov.	-	-
TOTAL APROVISIONAMIENTOS	16.679.074	7.846.657

c) Subvenciones de Explotación

En este ejercicio no hay importe correspondiente a ayudas recibidas por la Junta de Andalucía para la subvención de rentas, al no haber emitido aún este organismo la resolución correspondiente (2021: 45.796 €).

Por otra parte, se incluye el importe de las transferencias aprobadas por el Ayuntamiento para financiar el coste del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya gestión se realiza desde Vimcorsa, así como actuaciones para mejora de la eficiencia energética sobre el parque de alquiler de viviendas de la sociedad, financiadas con Remanentes de Tesorería del Ayuntamiento.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

d) Gastos de Personal

	2022	2021
Sueldos y salarios	1.788.509	1.825.676
Cargas Sociales	467.359	487.743
Otros gastos sociales	60.104	81.145
Provisiones	16.201	28.780
TOTAL GASTOS DE PERSONAL	2.332.173	2.423.344

La partida de "Provisiones" recoge exclusivamente la dotación realizada durante el 2022 a la provisión por obligaciones a largo plazo con el personal contemplada en el convenio colectivo aplicable (ver nota 4.m), correspondiendo al cierre un importe de 111.431 € (2021: 108.487 €) a obligaciones a liquidar a largo plazo clasificadas en "Provisiones a largo plazo" del pasivo no corriente y el resto, por 12.022 €, a premios que se pagarán a los empleados en 2023 y se han registrado en "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" del pasivo corriente (7.657 € en 2021 pagados en el ejercicio 2022).

El número medio de personas empleadas en el ejercicio por la Sociedad, por categoría y género, y al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, ha sido el siguiente:

	2022		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	1,0	1,0	-
Titulados/as grado superior	3,2	1,2	2,0
Titulados/as grado medio	7,0	4,0	3,0
Delineantes/as	1,0	-	1,0
Administrativos/as y aux. administrativos/as	18,9	12,9	6,0
TOTAL	31,1	19,1	12,0

	2021		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	1,0	1,0	-
Titulados/as grado superior	2,4	0,4	2,0
Titulados/as grado medio	8,8	5,8	3,0
Delineantes/as	1,0	-	1,0
Administrativos/as y aux. administrativos/as	19,4	13,7	5,7
TOTAL	32,6	20,9	11,7

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

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

	2022		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	-	-	-
Titulados/as grado superior	-	-	-
Titulados/as grado medio	-	-	-
Delineantes/as	-	-	-
Administrativos/as y aux. administrativos/as	3,0	2,0	1,0
TOTAL	3,0	2,0	1,0

	2021		
	Personal	Mujeres	Hombres
Gerente	-	-	-
Titulados/as grado superior	-	-	-
Titulados/as grado medio	-	-	-
Delineantes/as	-	-	-
Administrativos/as y aux. administrativos/as	3,0	2,0	1,0
TOTAL	3,0	2,0	1,0

El número de personas miembros del Consejo de Administración por género al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	2022		
	Personal	Mujeres	Hombres
Presidente	1	-	1
Consejeros	10	5	5
TOTAL	11	5	6

	2021		
	Personal	Mujeres	Hombres
Presidente	1	-	1
Consejeros	10	6	4
TOTAL	11	6	5

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

e) Otros gastos de explotación

	2022	2021
Exposiciones y jornadas	79.354	74.156
Arrendamientos y cánones	139.750	96.907
Reparación y conservación	375.669	368.161
Servicios profesionales	70.376	84.417
Transportes	897	634
Primas de seguros	110.938	106.298
Servicios bancarios	7.170	8.276
Publicidad y propaganda	93.950	72.425
Suministros	82.845	70.521
Otros servicios	35.003	76.137
Servicios exteriores	995.952	957.932
Tributos	496.556	449.046
Perdidas de créditos incobrables	-	-
Deterioro de valor cuentas a cobrar (Nota 10)	160.148	457.067
Aplicación provisión para insolvencias (Nota 10)	-137.653	-190.353
Aplicación provisión terminación obras	-26.637	-
Otras provisiones	-	-
Variación de provisiones comerciales	-4.142	266.714
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.488.366	1.673.692

f) Resultado financiero

	2022	2021
De valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros:		
Intereses de créditos	52.988	58.975
Otros ingresos financieros	13	2.301
Incorporación al activo de gastos financieros	196.368	76.970
Ingresos financieros	249.369	138.246
Gastos financieros por deudas con terceros:		
Intereses de préstamos	-361.485	-228.753
Otros gastos financieros	-5.958	-4.781
Dif. subvenciones positivas	-11.463	-
Por actualización de provisiones	-5.879	-5.530
Gastos financieros	-384.785	-239.064
RESULTADO FINANCIERO	-135.416	-100.818

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

19. Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2014 el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba realizó una encomienda a la Sociedad para la rehabilitación y posterior proyecto de musealización en la casa patio de la calle Trueque, por un importe total de 290.000 €, habiéndose presentado justificación final por 289.767 €. Los importes incurridos hasta el 31 de diciembre de 2022 figuran registrados como inversiones inmobiliarias en curso. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 este importe se encuentra pendiente de cobro.

El importe pendiente de cobro al cierre del ejercicio por las actuaciones realizadas durante 2019 al amparo de las Inversiones Financieramente Sostenibles aprobadas por el Ayuntamiento de Córdoba con cargo al Remanente de 2017 asciende a 284.794 euros (284.794 en 2021).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022 el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba mantiene una deuda de 153.151 € (283.151 € en 2021) en relación con las aportaciones realizadas por la Sociedad para la puesta en marcha de los programas de ayudas al alquiler del Ayuntamiento. (ver nota 16.c)).

Se mantiene pendiente de cobro un importe de 152.998 € por las actuaciones de Eficiencia Energética llevadas a cabo en 2022 con Remanente de Tesorería del Ayuntamiento. Así como 246.917 € por las anualidades 2021 y 2022 correspondientes a la gestión por parte de Vimcorsa del Registro de Demandantes municipal.

El resto del saldo pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 por 3.713 € (3.713 € en 2021) corresponde a diversas reclamaciones de liquidaciones de tasas pasadas por el Ayuntamiento incorrectamente y que se está a la espera de su devolución.

Por otra parte, al cierre del ejercicio se mantiene un saldo acreedor de 500.000 € con el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como consecuencia de la asunción por parte de este de los derechos y obligaciones de Proyectos de Córdoba Siglo XXI, S.A. (PROCORDOBA) tras su disolución en 2014.

Con fecha 23 de diciembre de 2019 el Consejo de Administración aprobó una propuesta para dación al pago de esta deuda de la casa patio de la calle Trueque, estando a la espera de tramitación por parte del Ayuntamiento.

El resto de saldo acreedor a 31 de diciembre de 2022 por 139.750 € (96.907 € en 2020) corresponde al canon del aparcamiento de Renfe del ejercicio 2022, pendiente de girar por el Ayuntamiento.

20. Información sobre medioambiente

En relación con la protección y mejora del medio ambiente y el desarrollo sostenible, dada la actividad de esta empresa, de promoción de viviendas, de forma general y en cada una de sus promociones se cuida, a través de los proyectos el cumplimiento de la normativa vigente en materia medioambiental que afecta al sector inmobiliario con el uso de

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

materiales no contaminantes y que se pueden reciclar en la mayor parte, así no se utilizan pinturas que contengan plomo ni materiales que puedan contener asbestos.

Igualmente, se hace hincapié en el cumplimiento de las normas de condiciones técnicas en edificios y condiciones acústicas, al objeto de construir edificios con el grado de eficiencia energética adecuado para unos menores consumos. Asimismo, se introduce la producción de A.C.S. (agua caliente sanitaria) mediante el uso de la Energía Solar Térmica y otros sistemas de producción igualmente eficientes, de acuerdo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

En este sentido, y considerando el gas natural como la energía no renovable más respetuosa para el medio ambiente y con unos rendimientos óptimos, esta empresa municipal incluye en sus proyectos la instalación de gas canalizado en todas las promociones en las zonas donde existe este servicio.

En cuanto a los residuos producidos durante la ejecución de las obras, todas las empresas constructoras deben cumplir las ordenanzas municipales y enviarlos a los vertederos municipales previa selección del tipo de residuo, disponiendo la empresa municipal de residuos de planta de tratamiento.

En cuanto a los costes o ingresos de las actuaciones tendentes a la mejora medioambiental se consideran dentro de los costes propios de producción del producto final, no habiéndose realizado gastos de carácter extraordinario.

21. Otra información

a) Retribución de los miembros del Consejo de Administración

Las retribuciones satisfechas durante el ejercicio 2022 a los miembros del Consejo de Administración en concepto de dietas de asistencia a Juntas, Consejos y Comisiones han ascendido a 0 euros (2021: 0 €). No se les tiene concedidos créditos ni anticipos, ni existen compromisos adquiridos en materia de pensiones o seguros de vida con los miembros actuales o anteriores del Consejo de Administración.

Tampoco se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo. Durante 2022 y 2021 no ha concluido ni se ha modificado ni extinguido anticipadamente ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista, sus administradores o persona que actúe por cuenta de ellos correspondiente a operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o no realizadas en condiciones normales.

b) Retribución de la Alta Dirección

La remuneración total pagada en el ejercicio 2022 al personal de alta dirección, asciende a un importe de 53.980 € (2021: 56.634 €). No existen anticipos o créditos, ni otras obligaciones en materia de pensiones contraídas con los

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2022 (Expresada en Euros)

miembros de la Alta Dirección. El personal de alta dirección está cubierto por el seguro de vida que la Sociedad tiene contratado para todos sus empleados.

c) Situaciones de conflictos de interés de los administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

d) Honorarios de los Auditores de cuentas

La empresa auditora (Escárate Auditores, S.L.) de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante el ejercicio 2022, honorarios y gastos por servicios profesionales de auditoría de cuentas anuales por un importe total de 11.250 euros (2021: 11.250 €).

Los importes incluidos en el párrafo anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

22. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales y la de formulación, no se han producido hechos de importancia.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2022

Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. (VIMCORSА), una vez finalizado el ejercicio 2022, presenta el preceptivo informe de gestión en el que se pone de manifiesto el funcionamiento de la empresa y se destacan los hitos más importantes en el conjunto de actuaciones realizadas durante el ejercicio.

A) Situación de la entidad y evolución y resultado de los negocios

La actividad de la Sociedad, diferenciada desde el punto de vista económico, se centra en las siguientes actuaciones:

- a) Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de VIMCORSА:
 - a) Construcción y gestión de viviendas en alquiler.
 - b) Gestión de Aparcamientos.
- b) Actividades generadoras de gasto, que no aportan margen al resultado general de VIMCORSА:
 - a) Gestión de ayudas al alquiler y a la rehabilitación de edificios puestas en marcha por el Ayuntamiento de Córdoba y la Junta de Andalucía.
 - b) Registro de Demandantes.
 - c) Otras Encomiendas de Gestión.
 - d) Gestión de la Sala VIMCORSА y el Centro Pepe Espaliú.
- c) La promoción de viviendas y anejos para su venta, que es la principal generadora de margen. Por tanto, financia en gran medida los dos grupos anteriores y dependen de ella.

1) Vivienda en Alquiler

Actualmente el parque de viviendas en alquiler se sitúa en 981 viviendas, habiéndose mantenido los niveles de ocupación, estando técnicamente ocupadas en su totalidad.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales se han iniciado las obras de la segunda fase de la promoción de alojamientos para mayores en Sama Naharro, una vez que se obtuvo resolución favorable para la obtención de las ayudas para actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en Andalucía y se obtuvo la financiación bancaria. El proyecto, con un coste previsto tras la adjudicación de la obra de 10.867.309 €, supone la construcción de 113 alojamientos que vienen a completar la primera fase, en funcionamiento desde 2013.

En lo relativo a los inmuebles en régimen de alquiler, el volumen de deuda pendiente de cobro a 31 de diciembre de 2022 asciende a 2.359.690 € (2021: 2.374.831 €). De este importe, la cuantía neta provisionada como dudoso cobro en el ejercicio es de 22.495 €

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2022

(2021: 60.640 €), alcanzando el total de deuda provisionada los 2.214.978 € al cierre del ejercicio únicamente por este concepto (2021: 2.192.483 €).

El importe provisionado pendiente de cobro por concesiones asciende a 247.038 € (2021: 247.038 €). Adicionalmente se mantiene una deuda provisionada en ejercicios anteriores de 202.819 € mantenida con la Obra Social Huertos Familiares.

2) Gestión de Programa de Ayudas Sociales al alquiler del Ayuntamiento de Córdoba

Durante este ejercicio la Sociedad ha continuado actuando como entidad colaboradora con el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en la gestión, tramitación, y distribución de las ayudas a las personas beneficiarias en el Programa de Ayudas económicas Sociales favorecedoras del alquiler de vivienda 2022, con una dotación total para la anualidad de 2.000.000 euros, como en la convocatoria de 2021.

En el programa de 2022 se han tramitado 850 expedientes, habiéndose concedido finalmente un total de 644 ayudas por un importe inicial de 1.913.165 €. En la convocatoria anterior de 2021 se tramitaron 952 solicitudes, concediendo un total de 730 ayudas por un importe inicial de 1.993.194 €.

En el mes de diciembre de 2022 se ha aprobado una nueva convocatoria para el período 2023, con una dotación presupuestaria de 1.000.000 €.

3) Gestión de Programa de Ayudas a la mejora y conservación de edificios y viviendas del Ayuntamiento de Córdoba

Vimcorsa se mantiene como entidad colaboradora en a gestión de las ayudas económicas a la mejora y conservación de edificios y viviendas, adecuación de edificios y viviendas a personas con discapacidad y tercera edad, para obras de emergencia, para instalación de ascensores, mejora de espacios libres de titularidad privada y elaboración de la ITE y obras derivadas de ésta, concedidas por el Ayuntamiento. Estas convocatorias se materializan en aportaciones dinerarias sin devolución, que se desarrolla en dos líneas esenciales:

- o Subvenciones para la adecuación y reforma de viviendas.
- o Subvenciones para ascensores.

Actualmente están abiertos los Programas 2020, 2021 y 2022.

El Programa 2020 ha tramitado 255 expedientes, habiéndose aprobado 74 ayudas por 841.183 euros, que actúan sobre 651 viviendas. Actualmente se han finalizado 40 de estas actuaciones.

El Programa 2021 ha tramitado 417 expedientes, habiéndose aprobado a la fecha 74 ayudas por 886.039 euros, que actúan sobre 408 viviendas, de las cuales 37 están en ejecución. Aún se encuentran en tramitación y evaluación 149 expedientes adicionales.

INFORME DE GESTIÓN 2022

El Programa 2022 ha tramitado hasta la fecha 53 expedientes, habiéndose aprobado y en ejecución 35 ayudas por 315.103 euros y actúan sobre 181 viviendas.

4) Promociones destinadas a la venta

En 2022 se ha continuado la labor de venta de existencias terminadas en ejercicios anteriores, conformadas por viviendas, trasteros y plazas de garaje no vinculados a viviendas, y locales hasta alcanzar un volumen de 410.851 € (366.388 € en 2021).

A cierre de 2022 quedan en existencias de estos edificios terminados 4 viviendas, 68 garajes/trasteros no vinculados a viviendas y 15 locales.

En el mes de diciembre se inició la entrega de la promoción 0-3 Parc. 8.8, habiéndose escriturado al cierre el 71% de la promoción.

En paralelo, la Sociedad continúa con los proyectos las otras dos promociones en curso destinadas a la venta, para las que mantiene los siguientes préstamos con distintas entidades financieras:

	Actuación	Nº vvdas.	Importe Euros
0-3 Parc. 7.1	Venta	100	11.631.497
0-3 Parc. 8.2	Venta	104	11.763.033
Total			23.394.530

Las ventas de estas promociones se encuentran en un avance del 96% y 100% respectivamente, estando prevista su entrega durante el ejercicio 2023. Las viviendas disponibles en estas dos últimas promociones corresponden a las viviendas adaptadas que se destinan a personas con discapacidad.

5) Evolución y tendencia del resultado

La evolución de las principales magnitudes de la cuenta de resultados en los últimos cinco ejercicios es la siguiente:

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA. S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2022

	2022	2021	2020	2019	2018
INCEN y Subv. Trasp. resultado	14.890	4.519	4.479	7.268	19.822
Variación de existencias	6.840	7.508	5.294	-1.039	-10.629
Trab. realizados para su activo	161	15	0	0	40
Compras y gastos promociones	-16.679	-7.847	-5.592	-1.876	-1.000
Ayudas Sociales	0	0	0	279	-184
Gastos de personal	-2.332	-2.423	-2.274	-2.173	-2.283
Otros gastos de explotación	-1.488	-1.674	-1.478	-1.710	-1.905
Amortización de inmovilizado	-1.206	-1.211	-1.216	-1.219	-1.221
Otros resultados	70	32	9	-165	-53
Resultados financieros	-135	-101	-117	-134	-170
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO	121	-1.182	-894	-771	2.416
Impuesto sobre beneficios	-4	190	106	86	-43
RESULTADO EJERCICIO	116	-991	-788	-685	2.373

A fecha de formulación de estas Cuentas Anuales la Sociedad tiene suscritos contratos privados de venta de viviendas y otros inmuebles sin escriturar por importe de 28.754.791 €, correspondientes a las siguientes promociones:

100 VPO Parcela 7.1 0-3	13.851.769
104 VPO Parcela 8.2 0-3	14.765.434
104 VPO Parcela 8.8 0-3	137.588
Total	28.754.791

Se espera formalizar la totalidad de estas ventas durante 2023.

La evolución de los Fondos Propios en los últimos ejercicios es la siguiente (miles de euros):

Saldo al final de ejercicio	Miles de euros			
	Capital	Reservas	Resultado	Total
2018	4.868	10.644	2.373	17.885
2019	4.868	13.017	-685	17.200
2020	4.868	12.332	-788	16.412
2021	4.868	11.544	-991	15.421
2022	4.868	10.553	116	15.537

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

INFORME DE GESTIÓN 2022

La evolución del Patrimonio Neto durante los último cinco ejercicios es la siguiente (miles de euros):

	2022	2021	2020	2019	2018
Fondos propios	15.537	15.421	16.412	17.200	17.885
Subvenciones, donaciones, legados	31.105	32.508	33.049	33.637	34.079
PATRIMONIO NETO	46.642	47.929	49.461	50.837	51.964

En cuanto a la evolución futura de la Sociedad, la entrega en 2023 de las promociones antes detalladas implicará la obtención de beneficios en el ejercicio.

En relación a los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrenta la Sociedad:

a) Gestión del riesgo financiero

El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia de la Sociedad, en coordinación con el Departamento de Administración, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

b) Riesgo del tipo de interés

La Sociedad cuenta con diversas fuentes de financiación externa, entre las que se encuentra la obtención de préstamos de entidades de crédito, tanto para la promoción de viviendas de alquiler como para las destinadas a la venta. Generalmente, salvo excepciones, los tipos de interés pactados con estas entidades son variables, fluctuando dichos tipos en función de las condiciones del mercado interbancario.

Si bien la Sociedad no cuenta con instrumentos de cobertura que permitan mitigar el riesgo de cambios en dichos tipos de interés, actualmente los intereses devengados por la práctica totalidad de los préstamos no subrogables recibidos de instituciones de crédito tienen asociados subvenciones de intereses por parte de las administraciones públicas, lo que mitiga notablemente el consecuente efecto negativo que una subida de tipo de interés pudiera tener en la cuenta de pérdidas y ganancias y en la tesorería de la Sociedad.

c) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros expuestos al riesgo de crédito son las partidas de clientes y otras cuentas a cobrar, inversiones financieras corrientes y efectivo.

Los deudores prácticamente derivan de los contratos de arrendamiento de viviendas. Como se ha explicado anteriormente, desde la Sociedad se está colaborando de manera intensa para la obtención de ayudas por parte, entre otros, de sus inquilinos con el fin de mitigar en lo posible el efecto de los impagos.

INFORME DE GESTIÓN 2022

En relación al riesgo asociado a inversiones financieras corrientes y efectivo, la Sociedad cuenta con una política de inversión conservadora. Generalmente, los excedentes de tesorería son instrumentados en depósitos a plazo en entidades de crédito, que, si bien la rentabilidad ofrecida por los mismos es por lo general inferior a otro tipo de productos, aseguran una disponibilidad inmediata con un riesgo nulo para la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad únicamente opera con entidades de crédito de reconocido prestigio y solvencia.

d) Riesgo de liquidez

La Sociedad cuenta con una política de liquidez y financiación que asegura el mantenimiento de niveles de efectivo suficientes que permiten la disposición de fondos suficientes para atender sus compromisos y obligaciones contraídas con terceros, garantizando el equilibrio financiero.

B) Acontecimientos posteriores al cierre

Desde la fecha no se ha producido ningún hecho relevante que afecte a las cuentas anuales del ejercicio 2022.

C) Actividades de I+D+i

Adicionalmente a las actuaciones ya reseñadas en la Memoria de las Cuentas Anuales llevadas a cabo en relación con la protección y mejora del medio ambiente y el desarrollo sostenible, para promociones futuras se está estudiando la posibilidad de introducir otras soluciones (por ejemplo, equipos de aerotermia para la producción de ACS), al ser sistemas aún más eficientes que el gas natural y reducir las emisiones de CO2.

D) Adquisición y enajenación de acciones propias

La Sociedad no posee ni ha adquirido acciones propias durante el ejercicio 2022.

E) Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2021 ha sido de 19,5 días.

VIVIENDAS MUNICIPALES DE CÓRDOBA, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

El Consejo de Administración de la sociedad Viviendas Municipales de Córdoba, S.A. en fecha 30 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Presidente:



D. Salvador Fuentes Lopera

Consejeros/as:



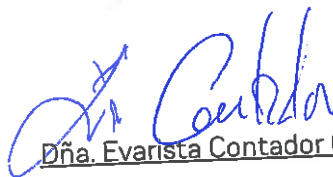
D. Antonio Álvarez Salcedo



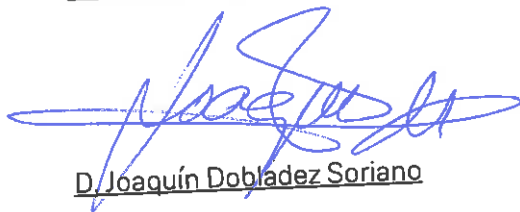
Dña. Paula Badanelli Berriozábal



D. Manuel Castaño Pineda



Dña. Evarista Contador Contador



D. Joaquín Dobladez Soriano



Dña. Alba Mª Doblaz Miranda



D. Mª Carmen García Hurtado



Dña. Mª Luisa Gómez Calero



D. Víctor Manuel Montoro Caba



D. Ana Mercedes Muñoz Casado