C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL
R.O.A.C. Nº S-1194
Grupo C&O AUDITORES®

INFORME
DE
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.
EJERCICIO CERRADO A 31/12/2025

Fecha: 25 de mayo de 2026

DELEGACIÓN CENTRAL
C/ CASTELLO 95, 4º C
28.006 MADRID
Tfno : 902.193.217 Fax: 902.195.296
E-mail: auditoria@cyoauditores.com
http://www.cyoauditores.com

Informe de Auditoría de Cuentas anuales ABREVIADAS 2025 emitido por auditor independiente
Al Accionista Único de **EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.**

Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales ABREVIADAS de la sociedad **Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A**. que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto de la cuestión descrita en la Sección **" Fundamento de la opinión con salvedades"** las cuentas anuales ABREVIADAS adjuntas, expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión con salvedades

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias", se encuentra minorado por el registro de deterioros del valor de los activos por importe de 513.340,59 euros (525.263,44 euros, para las cifras comparativas del ejercicio 2024). Dicha corrección valorativa no ha sido actualizadas desde el ejercicio 2021
Adicionalmente, en el epígrafe de existencias se encuentran contenidos solares por importe de 604.235,73 euros (2.806.294,46 euros, para las cifras comparativas del ejercicio 2024) sobre los cuales la sociedad no ha aportado tasaciones actualizadas con objeto de verificar la valoración posterior de estos activos.
Por todos los motivos expuestos, no hemos podido evaluar el valor de realización de las inversiones inmobiliarias y los solares contenidos como existencias y por tanto, no hemos podido determinar si las cuentas anuales ABREVIADAS debieran requerir ajustes y por qué cuantía
Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales ABREVIADAS del ejercicio 2024, contenían una salvedad a este respecto

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

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra Auditoria de las Cuentas anuales ABREVIADAS en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de Auditoria de Cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la Auditoria de Cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.
Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Otra información: Propuesta de aplicación del resultado

La otra información comprende exclusivamente la propuesta de aplicación del resultado cerrado a 31 de diciembre de 2025 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.
Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas no cubre la propuesta de aplicación del resultado. Nuestra responsabilidad sobre la misma, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre su concordancia con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello
Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la propuesta de aplicación del resultado

Aspectos más relevantes de la Auditoria

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales ABREVIADAS

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales ABREVIADAS adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales ABREVIADAS libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales ABREVIADAS o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SLP
R.O.A.C. Nº S-1194

31846439H JORGE ZAMBRANA (R: B11406766)

Firmado digitalmente por 31846439H JORGE ZAMBRANA (R: B11406766)
DN: cn=31846439H JORGE ZAMBRANA (R: B11406766), c=ES, o=CYO CONSULTORES Y AUDITORES SLP, email=AUDITORIA@CYOAUDITORES.COM
Fecha: 2026.05.25 15:17:45 +02'00'

Jorge Zambrana Ledesma

25 de mayo de 2026

suvipuerto

empresa municipal de suelo y vivienda
de el puerto de santa maría

CUENTAS ANUALES

2025

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA1

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica — SA: 01011 ✓ SL: 01012 — Otras: 01013

NIF: 01010 A11316999

IRUS: 01008

LEI: 01009 — Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.

Domicilio social: 01022 CL SOL 1

Municipio: 01023 PUERTO ST MARIA — Provincia: 01025 CADIZ

Código postal: 01024 11500 — Teléfono: 01031 956850738

Dirección de *e-mail* de contacto de la empresa: 01037 info@suvipuerto.com

Pertenencia a un grupo de sociedades:		DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

ACTIVIDAD

Actividad principal:	02009	PROMOCION INMOBILIARIA	
Código CNAE 2009:	02001	4110	Promocion inmobiliaria (1)
Código CNAE 2025:	02014	6812	Promocion inmobiliaria (2)

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

		EJERCICIO 2025 (3)	EJERCICIO 2024 (4)
Número de mujeres en el órgano de administración:	04212	2	2
Número total de miembros del órgano de administración:	04213	6	6

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2025 (3)	EJERCICIO 2024 (4)
FIJO (5):	04001	9,00	9,00
NO FIJO (6):	04002	0,00	0,00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

	04010	0,00	0,00

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2025 (3)				EJERCICIO 2024 (4)			
	HOMBRES		MUJERES		HOMBRES		MUJERES	
FIJO:	04120	4	04121	5	4		5	
NO FIJO:	04122	0	04123	0	0		0	

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

		EJERCICIO 2025 (3)			EJERCICIO 2024 (4)		
		AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2025	01	1	2024	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2025	12	31	2024	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: 01903

UNIDADES (marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales)

Euros: 09001 ✓ Miles de euros: 09002 Millones de euros: 09003

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
(2) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2025 (CNAE 2025), aprobada por el Reglamento (UE) 2023/137 y el Real Decreto 10/2025, válida a partir del 1 de enero de 2025.
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(4) Ejercicio anterior.
(5) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
(6) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} \times \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

IDA2

(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	**91000**	272.174,03	0,00
Remanente	**91001**		
Reservas voluntarias	**91002**		
Otras reservas de libre disposición	**91003**		
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	**91004**	272.174,03	0,00

Aplicación a		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Reserva legal	**91005**	27.217,40	
Reservas especiales	**91007**		
Reservas voluntarias	**91008**		
Dividendos	**91009**		
Remanente y otros	**91010**		
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	**91011**	244.956,63	
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	**91012**	272.174,03	0,00

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

		EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	**94705**	1	38

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD	NIF
EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.	A11316999

DOMICILIO SOCIAL
CL SOL 1

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
PUERTO ST MARIA	CADIZ	2025

Contenido Obligatorio

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☑

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.

☐

Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe (6)
Emisiones Alcance 1 (1)	t CO_2		
Emisiones Alcance 2 (2)	t CO_2		
Emisiones Alcance 3 (3)	t CO_2		
Consumo de energía dentro de la organización (4)	kW h		
Consumo de agua (5)	m^3		

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO_2.

Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-6 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 de sostenibilidad aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx (para emisiones alcance 1 y 2).

(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E1-5 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como en el requerimiento de información E3-4 de la NEIS (ESRS en inglés) E1 aprobada mediante acto delegado por la C.E. el 31 de Julio de 2023, en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

MODELO DE DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN SOBRE ACCIONES O PARTICIPACIONES PROPIAS

A1

SOCIEDAD	NIF
EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.	A11316999

DOMICILIO SOCIAL
CL SOL 1

MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
PUERTO ST MARIA	CADIZ	2025

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias ☑
(Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1)

Saldo al cierre del ejercicio precedente: 0,00 acciones/participaciones 0,00 % del capital social

Saldo al cierre del ejercicio: 0,00 acciones/participaciones 0,00 % del capital social

Fecha	Concepto (1)	Fecha de acuerdo de junta general	N.º de acciones o participaciones	Nominal	Capital social Porcentaje	Precio o contraprestación	Saldo después de la operación
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		
					0,00%		

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participacione de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: A11316999

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

UNIDAD (1)

Euros:	09001	✓
Miles:	09002	
Millones:	09003	

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		11.384.652,26	11.430.440,30
I. Inmovilizado intangible	11100			
II. Inmovilizado material	11200		1.042.786,92	397.823,81
III. Inversiones inmobiliarias	11300		10.320.395,66	11.006.790,52
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		21.469,68	25.825,97
VI. Activos por impuesto diferido	11600			
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		8.896.921,65	9.523.174,54
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200		4.490.050,15	3.614.323,56
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		884.662,93	584.559,45
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		795.515,22	505.796,33
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		795.515,22	505.796,33
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
3. Otros deudores	12390		89.147,71	78.763,12
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		53.265,60	
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			16.749,36
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		3.468.942,97	5.307.542,17
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		20.281.573,91	20.953.614,84

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A11316999

DENOMINACIÓN SOCIAL:
EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
A) PATRIMONIO NETO	**20000**		18.707.751,18	16.211.068,81
A-1) Fondos propios	**21000**		10.777.224,13	10.072.365,92
I. Capital	**21100**		11.664.497,55	11.664.497,55
1. Capital escriturado	**21110**		11.664.497,55	11.664.497,55
2. (Capital no exigido)	**21120**			
II. Prima de emisión	**21200**			
III. Reservas	**21300**		2.564.271,89	2.131.587,71
1. Reserva de capitalización	**21350**			
2. Otras reservas	**21360**		2.564.271,89	2.131.587,71
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**21400**			
V. Resultados de ejercicios anteriores	**21500**		-3.723.719,34	-3.539.361,68
VI. Otras aportaciones de socios	**21600**			
VII. Resultado del ejercicio	**21700**		272.174,03	-184.357,66
VIII. (Dividendo a cuenta)	**21800**			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	**21900**			
A-2) Ajustes por cambios de valor	**22000**			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**23000**		7.930.527,05	6.138.702,89
B) PASIVO NO CORRIENTE	**31000**		1.295.532,36	3.209.997,72
I. Provisiones a largo plazo	**31100**			
II. Deudas a largo plazo	**31200**		1.295.532,36	3.209.997,72
1. Deudas con entidades de crédito	**31220**			2.855.610,96
2. Acreedores por arrendamiento financiero	**31230**			
3. Otras deudas a largo plazo	**31290**		1.295.532,36	354.386,76
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**31300**			
IV. Pasivos por impuesto diferido	**31400**			
V. Periodificaciones a largo plazo	**31500**			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	**31600**			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	**31700**			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: A11316999

DENOMINACIÓN SOCIAL:
EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		278.290,37	1.532.548,31
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300		237.722,51	244.137,62
1. Deudas con entidades de crédito	32320			145.422,03
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		237.722,51	98.715,59
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		40.567,86	1.288.410,69
1. Proveedores	32580			1.224.959,80
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			1.224.959,80
2. Otros acreedores	32590		40.567,86	63.450,89
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		20.281.573,91	20.953.614,84

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A11316999

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		298.661,33	806.606,95
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		875.726,59	-489.577,76
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		75.170,75	126.476,82
4. Aprovisionamientos	40400		-860.000,00	
5. Otros ingresos de explotación	40500		1.136.256,74	605.583,59
6. Gastos de personal	40600		-513.090,89	-457.976,64
7. Otros gastos de explotación	40700		-760.048,19	-555.468,83
8. Amortización del inmovilizado	40800		-280.846,18	-286.100,98
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		274.364,65	266.567,53
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		127.214,40	-35.561,57
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300		-30.219,57	-13.403,84
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		343.189,63	-32.854,73
14. Ingresos financieros	41400		74.374,56	822,96
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		74.374,56	822,96
15. Gastos financieros	41500		-145.390,16	-152.325,89
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		-71.015,60	-151.502,93
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		272.174,03	-184.357,66
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		272.174,03	-184.357,66

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

suvipuerto
empresa municipal de suelo y vivienda
de el puerto de santa maría

MEMORIA ABREVIADA 2025

01 Actividad de la empresa

a) Identificación

La entidad Empresa Municipal del Suelo y Vivienda, S.A. de carácter Unipersonal se constituyó como Sociedad Anónima el 8 de enero de 1994, con domicilio social en Calle Sol, 1 de el Puerto de Santa María (Cádiz). Está inscrita en el Registro Mercantil de CÁDIZ 2, Tomo 875, Folio 55, Hoja 7675, Inscripción 1ª

b) Actividad de la empresa

Tiene por objeto ejecutar las competencias municipales atribuidas por el Art. 25.2 d) de la Ley de Bases de Régimen local y en concreto:

- Promoción de viviendas y edificaciones de todo tipo sobre terrenos propios o cedidos para tal finalidad, aplicando sus fondos propios o aquellos que pueda obtener de terceros, acogiéndose, si así lo desea, a la legislación aplicable a las viviendas de protección oficial.

- Urbanizar, administrar, gestionar, conservar, mejorar, planificar con separación de su régimen financiero respecto del Municipio, fincas, conjuntos urbanísticos, suelos de toda clase, viviendas o bienes inmuebles adquiridos por sus medios, o que le sean transferidos, cedidos o adscritos por el Estado, el propio Municipio o cualquiera persona física o jurídica. Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

- Rehabilitar, conservar y mejorar edificaciones de todo tipo.

- Transmitir a terceros, viviendas, locales y suelo en general o ceder estos bienes en régimen de alquiler, así como realizar con aquellos, cualquier tipo de transacción comercial permitida en derecho.

- La participación en otras Sociedades de idéntico o análogo objeto, para el desarrollo propio de esta Sociedad.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

c) Pertenece a un grupo de sociedades

La empresa no pertenece a ningún grupo de sociedades, siendo el 100% de las acciones propiedad del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa Maria, la cual hace que se constituya como Sociedad Anónima Unipersonal

La moneda funcional con la que opera la empresa es euro.

02 Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel:

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables a 31 de diciembre de 2025 de Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de El Puerto Santa María, S.A., habiéndose aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y sus sucesivas modificaciones, siendo la última la correspondiente al Real Decreto 1/2021, así como el resto de disposiciones legales vigentes en materia contables con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

La Sociedad presenta sus cuentas anuales según las normas contenidas en las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas y se estima que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de junio de 2.025.

b) Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

c) Principio de empresa en funcionamiento:

Los administradores de la sociedad han formulado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento, al entender que las perspectivas futuras del negocio de la sociedad, permitirán la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2025 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2025, del incremento de costes derivados de la inflación y de la guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

Los factores mitigantes más relevantes, de la situación anterior, con los que la empresa ha contado y por los que se aplica el principio de empresa en funcionamiento, son los siguientes:

- Se ha calificado a la empresa como medio propio del ayuntamiento.
- Se prevé la inclusión en los presupuestos de la corporación municipal, partidas destinadas a la realización de convenios o encargos para dar servicio al ayuntamiento, tales como:

- Gestión del registro de demandantes de viviendas municipales
- Gestión del parque público de viviendas sociales
- Desarrollo de nuevas promociones de vivienda

A fecha actual se desconoce su evolución futura y su efecto sobre la situación económica y financiera de la sociedad, la cual siempre contará con el apoyo financiero de la corporación para poder continuar con el desarrollo de su actividad.

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Deterioro del valor de los activos no corrientes y de las existencias

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, y de las existencias, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

En este sentido, la disminución de la demanda de viviendas y suelos industriales urbanizados, unido al exceso de oferta y la crisis financiera internacional, que han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han afectado a las valoraciones de activos inmobiliarios y han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas de sector.

e) Comparación de la información:

No ha habido ninguna razón excepcional que justifique la modificación de la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anterior, según se prevé, en el artículo 35.8 del Código de Comercio y en la parte cuarta del Plan General de Contabilidad.

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024. Ambos ejercicios han sido auditados.

f) Elementos recogidos en varias partidas:

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

g) Cambios en criterios contables:

En el presente ejercicio, no se han realizado cambios en criterios contables.

h) Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 incluyen ajustes realizados como consecuencia de la interpretación de la imputación a resultados de la subvención recibida en el ejercicio para cancelar su deuda hipotecaria. Dichos ajustes han consistido en el aumento del epígrafe de reservas voluntarias por importe de 449.433,54 euros, y el aumento de la partida de subvenciones de capital por importe de 2.029.290,95 euros, al haberse detectado que los ingresos imputados a resultados de subvenciones de capital, se encontraban sobrevalorados en ambos importes.

i) Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.

03 Aplicación de resultados

a) Distribución de resultados:

A continuación, se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASE DE REPARTO	2025	2024
Pérdidas y ganancias	272.174,03	-184.357,66
Total	**272.174,03**	**0,00**

DISTRIBUCIÓN	2025	2024
A reserva legal	27.217,40	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	244.956,63	
Total, distribuido	**272.174,03**	**0,00**

b) Distribución de dividendos:

Durante el ejercicio económico no se han distribuido dividendos a cuenta.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no se podrá distribuir entre los accionistas.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

04 Normas de registro y valoración

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

a) Inmovilizado intangible:

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y o/producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y o/pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada que se han considerado que son 3 años.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

b) Inmovilizado material:

Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

CONCEPTO	AÑOS VIDA ÚTIL
Construcciones	33
Instalaciones técnicas y maquinaria	8
Utillaje	4
Mobiliario	10
Equipos informáticos	4
Elementos de transporte	6
Otro inmovilizado material	10

c) Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:

Los inmuebles que se encuentran arrendados a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

d) Deterioro de valor de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias:

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

e) Arrendamientos financieros:

No existen arrendamientos financieros, existen arrendamientos operativos que se contabilizan directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f) Permutas:

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

g) Instrumentos financieros:

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

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

c) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

Inversiones financieras a largo y corto plazo:

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

- Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

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

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

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

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, ni se valoran al coste, la empresa puede realizar la elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

En todo caso, la empresa puede, en el momento del reconocimiento inicial, designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría

Valoración inicial: Se valoran por su valor razonable. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Deterioro: No se deterioran puesto que están en todo momento valorados por su valor razonable, imputándose las variaciones de valor al resultado del ejercicio.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

• Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

• Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

• Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

• Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles

• Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias

• Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Baja de activos financieros-

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

-Pasivos Financieros a coste Amortizado. Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

-Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:

- Son pasivos que se mantienen para negociar;
- Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con nel objetivo fijado en la normativa contable.

- Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

- Valoración posterior: Valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Baja de pasivos financieros**

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

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

- **Valor razonable**

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

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

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

h) Coberturas contables:

No se han realizado durante el ejercicio operaciones de cobertura.

i) Existencias:

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

j) Transacciones en moneda extranjera:

No existen transacciones en moneda extranjera.

k) Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

l) Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

m) Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son estimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

La sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

o) Gastos de personal:

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

p) Pagos basados en acciones:

No se han realizado pagos basados en acciones.

q) Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias

como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

r) Combinaciones de negocios:

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

s) Negocios conjuntos (Unión Temporal de Empresas):

La Sociedad registra en el balance los negocios conjuntos que no se manifiestan a través de la constitución de una empresa, en función de su participación, contabilizando la parte proporcional de los activos controlados conjuntamente y de los pasivos incurridos conjuntamente, así como los activos afectos a la explotación conjunta que estén bajo su control y los pasivos incurridos como consecuencia del negocio conjunto.

En la cuenta de pérdidas y ganancias se registra la parte proporcional de los ingresos generados y de los gastos incurridos por el negocio conjunto que corresponden a la Sociedad, así como los gastos incurridos en relación con su participación en el negocio conjunto.

Los resultados no realizados por transacciones entre la Sociedad y el negocio conjunto se eliminan en proporción a la participación. También se eliminan los importes de los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo recíprocos.

t) Transacciones entre partes vinculadas:

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones en caso que se produjeran:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una parte relacionada se valoran por el valor contable de los elementos patrimoniales que integran el negocio aportado.
- En las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio correspondiente a una parte relacionada, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en la consolidación. Si la operación es con otra empresa del grupo, que no es una sociedad dependiente, directa o indirecta, los elementos adquiridos se valoran según los valores contables existentes antes de la operación en las cuentas anuales individuales. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

No existen transacciones significativas entre partes vinculadas en el ejercicio.

u) Activos no corrientes mantenidos para la venta:

No se disponen de activos corrientes mantenidos para la venta.

v) Operaciones interrumpidas:

La empresa no realiza operaciones de forma interrumpida.

suvipuerto
empresa municipal de suelo y vivienda de el puerto de santa maría

05 inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A. Análisis de movimiento inmovilizado material

01. Análisis del movimiento bruto del inmovilizado material

El movimiento de la partida de inmovilizado material es el siguiente:

MOVIMIENTOS DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	771.958,86	764.930,86
(+) Entradas	960.384,82	7.028,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	399.549,12	
SALDO FINAL BRUTO	1.332.794,56	771.958,86

El detalle de las altas y bajas producidas en el ejercicio es el siguiente:

Cuenta	Definición	Altas	Bajas	Observaciones
21100003	ALMACEN EL TEJAR		40.705,60	Baja por cesion al Ayuntamiento
21100100	LOCAL CAMINO DE LOS ENAMORADOS		222.694,44	Baja por cambio de uso a vivienda
21100102	LOCAL JUNCAL (ASOCIACION)		77.075,71	Baja por venta
21100103	LOCAL MENESTEO (LUDOTECA)		59.073,37	Baja por venta
23100100	ADECUACION VIVIENDA LOCAL B1 FERMESA	104.019,50		Alta por cambio de uso
23100300	OBRA EN CURSO C/ CIELO 26 (ALQUILER VPO)	162.425,72		Alta por adquisición
23100400	OBRA EN CURSO MICAELA ARAMBURO 11, 13 Y 15	388.471,79		Alta por adquisición
23100600	OBRA EN CURSO C/ SAN JUAN 15 (ALQUILER VPO)	305.467,81		Alta por adquisición
		960.384,82	**399.549,12**	

02. Análisis amortización inmovilizado material

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización del inmovilizado material:

MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	302.759.19	297.211,61
(+) Aumento por dotaciones	7.005,29	5.547,58
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	19.756.84	
SALDO FINAL BRUTO	290.007,64	302.759,19

Elementos totalmente amortizados del inmovilizado material

En balance se reconocen elementos que se encuentran totalmente amortizados por un importe total de 195.324,28 euros (195.324,28 euros en 2024), según detalle:

CODIGO	DESCRIPCION	IMPORTES 2025	IMPORTES 2024
21500001	OTRAS INSTALACIONES	20.865,13	20.865,13
21500002	INSTALACIONES OFICINA	27.217,22	27.217,22

21600001	MOBILIARIO	59.926,07	59.926,07
21600002	MOBILIARIO 2005	1.870,23	1.870,23
21600003	MOBILIARIO ZARZA 2006	1.613,47	1.613,47
21600004	MOBILIARIO SOL 2006	533,36	533,36
21600005	MOBILIARIO SOL 2008	1.004,08	1.004,08
21600006	MOBILIARIO ZARZA 2008	1.312,19	1.312,19
21700001	EQUIPOS PARA PROCESOS DE INF.	27.470,81	27.470,81
21700002	PC HUNDIX MOD.LP295T (JG)	764,00	764,00
21700003	PC HUNDIX MOD LP295T (JL)	764,00	764,00
21700004	SERVIDOR WIREX (ZZA)	905,25	905,25
21700005	VIDEOPROYECTOR SONY (FRB)	903,00	903,00
21700006	ROUTER CISCO ADSL	985,74	985,74
21700007	MONITOR BENQ FP71G+	1.121,42	1.121,42
21700008	PC HUNDYX (Intel Core 2 Duo) 10 Puestos	9.513,90	9.513,90
21700010	RACK SERVIDOR ZARZA	667,06	667,06
21700011	SERVIDOR SOL	1.581,00	1.581,00
21700012	PC - TFT 19" (DA)	502,95	502,95
21700013	SERVIDOR SOL 4	1.510,00	1.510,00
21700014	SERVIDOR SOL 1	2.850,00	2.850,00
21700015	PC FUJITSU + PANTALLA (MD)	492,56	492,56
21800001	MOTOCICLETA KYMCO PEOPLE 125	2.111,21	2.111,21
21900003	OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	21.694,28	21.694,28
21900004	CAMARA FOTOS	446,29	446,29
21900005	COMPAC DISC (ZZA)	495,69	495,69
21900006	CENTRALITA TELEFONICA SOL	4.402,90	4.402,90
21900007	TERMINAL CONTROL PRESENCIAL	1.800,47	1.800,47
		195.324,28	**195.324,28**

03. Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, se han revertido correcciones valorativas dotadas en ejercicios anteriores por importe de 71.375,86 euros.

B. Análisis de movimiento inmovilizado intangible

01. Análisis del movimiento bruto del inmovilizado intangible

El movimiento de la partida de inmovilizado intangible es el siguiente:

MOVIMIENTO DEL INMOVILIZADO INTANGIBLE	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	4.900,00	4.900,00
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	4.900,00	4.900,00

02. Análisis amortización del inmovilizado intangible

MOVIMIENTOS AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO INTANGIBLE	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	4.900,00	4.900,00
(+) Aumento por dotaciones		
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	4.900,00	4.900,00

Elementos totalmente amortizados del inmovilizado intangible

En balance se reconocen elementos que se encuentran totalmente amortizados por un importe total de activos y pasivos de 4.900,00 euros, según detalle:

CODIGO	DESCRIPCION	IMPORTES 2025	IMPORTES 2024
20600001	PAGINA WEB	4.900,00	4.900,00

03. Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Durante el ejercicio, no se han producido correcciones valorativas por deterioro de valor.

C. Análisis de movimiento inversiones inmobiliarias

01. Análisis del movimiento bruto de las inversiones inmobiliarias

El movimiento de la partida de inversiones inmobiliarias es el siguiente:

MOVIMIENTOS DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	16.167.910,77	16.240.292,03
(+) Entradas	160.700,47	
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	689.182,78	72.381,26
SALDO FINAL BRUTO	15.639.428,46	16.167.910,77

El detalle de las altas y bajas producidas en el ejercicio es el siguiente:

Cuenta	Definición	Altas	Bajas	Observaciones
22100403	CRUCES, 8, 1 - 2º C		103.383,46	Baja por venta
22100407	CRUCES, 8, 1 - 1º F		101.194,62	Baja por venta
22100422	CRUCES, 8, 1- 1º A		86.235,52	Baja por venta
22100434	CRUCES, 8, 1- 2º H		92.366,70	Baja por venta
22100446	CRUCES, 8, 2, 3º H		106.418,82	Baja por venta
22100448	CRUCES, 8, 1, BJ B		92.257,86	Baja por venta
22100459	CRUCES, 8, 1, 2ºG		107.325,80	Baja por venta
22100094	VALDES 25 1 2ºA	8.220,30		Alta por mejoras
22100107	VALDES 25 1 BJ B	11.600,20		Alta por mejoras
22100292	NTRA. SRA. DE REGLA, 4, 3º DR.	19.133,66		Alta por mejoras
22100298	UVA PEDRO XIMENEZ, 7, 4º DR.	30.691,59		Alta por mejoras
22100302	GANADO, 75, 2	5.525,00		Alta por mejoras
22101100	LOCAL B2 FERMESA (ALQUILER)	85.529,72		Alta por reclasificación
		160.700,47	**689.182,78**	

02. Análisis amortización de las inversiones inmobiliarias

Se detalla a continuación el movimiento de la amortización de las inversiones inmobiliarias:

MOVIMIENTO AMORTIZACIÓN INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL BRUTO	4.597.762,10	4.344.149,41
(+) Aumento por dotaciones	273.839,53	280.553,40
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	98.828,19	26.940,71
SALDO FINAL BRUTO	4.772.773,44	4.597.762,10

Elementos totalmente amortizados de las inversiones inmobiliarias

No existen elementos totalmente amortizado en las inversiones inmobiliarias.

03. Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Las correcciones valorativas por deterioro de valor presentan un valor de 546.259,36 euros (563.358,15 en 2024), habiéndose reducido en 17.098,79 euros durante el ejercicio. Como consecuencia de la baja por venta de las viviendas materializadas en el ejercicio.

D. Prestamos hipotecarios de las inversiones inmobiliarias

En relación a los préstamos hipotecarios que gravan las inversiones inmobiliarias, se informa:

Importes al 31/12/2025

No existe deuda financiera ni hipotecaria al cierre del ejercicio. La deuda ha sido cancelada con cargo a una subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento como consecuencia de la liquidación del presupuesto municipal relativo al ejercicio 2024. En el citado presupuesto municipal el saldo arrojó superávit y por aplicación del art. 32 de la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF), las entidades locales deben destinar el saldo positivo a reducir su nivel de endeudamiento neto, incluida la de sus entes dependientes.

Importes al 31/12/2024

PRODUCTO	IDENTIFICACION	FORMALIZADO	PENDIENTE	TIPO	APERTURA	VENCIMIENTO
Hipoteca Duero	0182-5477-895-11088554	50.725,42	2.006,43	3,726	31/08/1997	31/08/2025
Hipoteca Menesteo	0182-6775-895-44512139	1.081.219,25	475.574,75	3,774	20/03/2006	20/03/2034
Hipoteca Zarza	2103-4031-20-0510001746	301.685,00	128.750,52	3,774	24/11/2006	24/11/2033
Hipoteca Cruces	2103-4031-20-0510001845	5.299.645,60	2.394.701,29	3,871	28/01/2011	27/12/2040
		6.733.275,27	**3.001.032,99**			

06 Activos financieros

A. Análisis activos financieros en el balance

A continuación, se detallan, atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena, los activos financieros a largo plazo, salvo las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas. El efectivo y otros activos equivalentes no se incluyen en el cuadro:

El importe total de los activos financieros a largo plazo es:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS LP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
SALDO INICIAL	25.825,97	24.578,26
(+) Altas	913,60	2.151,90
(+) Traspasos y otras variaciones		
(-) Salidas y reducciones	5.269,89	904,19
(-) Traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL	21.469,68	25.825,97

Su rúbrica en balance es la siguiente:

CODIGO	DESCRIPCION	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
260	Fianzas constituidas a L/P	21.469,68	25.825,97

El importe total de los activos financieros a corto plazo es:

TOTAL, ACTIVOS FINANCIEROS CP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	1.860.565,79	1.590.912,45
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	1.860.565,79	1.590.912,45

Su rúbrica en balance es la siguiente:

CODIGO	DESCRIPCION	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
430	Clientes	259.163,35	314.837,26
433	Clientes, empresas del grupo	536.351,87	190.959,07
436	Clientes de dudoso cobro	936.836,99	990.431,03
440	Deudores	71.452,16	77.439,91
446	Deudores de dudoso cobro	495,82	495,82
460	Anticipos de remuneraciones	3.000,00	0,00
480	Gastos anticipados	0,00	16.749,36
547	Intereses a corto plazo de créditos	3.502,25	0,00
565	Fianzas constituidas c/p.	24.763,35	0,00
566	Depósitos constituidos c/p.	25.000,00	0,00
	TOTAL	**1.860.565,79**	**1.590.912,45**

B. Traspasos o reclasificaciones entre las diferentes categorías

No se han realizado traspasos o reclasificaciones de activos financieros

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

01. Total, correcciones por deterioro

El total de correcciones por deterioro por riesgo de crédito en los activos financieros al 31-12-2025 es:

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO
SALDO INICIAL 2025		990.431,03
(+) Aumento por correc. valorativa por deterioro		
(+) Aumento por traspasos y otras variaciones		
(-) Disminución por reversión del deterioro		53.594,04
(-) Disminución por salidas y reducciones		
(-) Disminución por traspasos y otras variaciones		
SALDO FINAL 2025		936.836,99

CRÉDITOS, DERIVADOS Y OTROS	LARGO PLAZO	CORTO PLAZO
SALDO INICIAL 2024		990.431,03
(+) Aumento por correc. valorativa por deterioro		92.024,50
(+) Aumento por traspasos y otras variaciones		
(-) Disminución por reversión del deterioro		
(-) Disminución por salidas y reducciones		
(-) Disminución por traspasos y otras variaciones		27.871,19
SALDO FINAL 2024		990.431,03

El criterio aplicado por la sociedad para el reconocimiento de clientes de dudoso cobro, se basa en la antigüedad de la deuda. Provisionando toda aquella que tenga una antigüedad superior a 12 meses.

D. Activos financieros valorados a valor razonable

01. Variaciones de valor registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias

Durante el ejercicio, no se han producido variaciones en el valor de los activos financieros valorados a valor razonable.

E. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

01. Empresas de grupo

La empresa EMSV DE EL PUERTO DE SANTA MARIA, S.A. no tiene acciones o participaciones de entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo.

02. Empresas multigrupo, asociadas y otras

La empresa no dispone de acciones o participaciones en empresas multigrupo, asociadas u otras.

03. Adquisiciones realizadas durante el ejercicio

No se han realizado adquisiciones durante el ejercicio que hayan llevado a calificar a una empresa como dependiente.

04. Importe de las correcciones valorativas por deterioro

No se han registrado correcciones valorativas por deterioro en las diferentes participaciones.

07 Existencias

Al 31 de diciembre de 2025 la composición de este epígrafe es la siguiente:

2025	SALDO INICIAL	ADICIONES	BAJAS	SALDO FINAL
Parcelas	3.613.300,74	896.764,06		4.510.064,80
Obras terminadas	132.828,57		52.724,24	80.104,33
Deterioro de las existencias	-131.805,75		-31.686,77	-100.118,98
TOTALES	**3.614.323,56**	**896.764,06**	**21.037,47**	**4.490.050,15**

2024	SALDO INICIAL	ADICIONES	BAJAS	SALDO FINAL
Parcelas	2.806.294,45	935.000,00	127.993,71	3.613.300,74
Obras terminadas	1.017.192,80		884.364,23	132.828,57
Deterioro de las existencias	-654.585,93		-522.780,18	-131.805,75
TOTALES	**3.168.901,32**	**935.000,00**	**489.577,76**	**3.614.323,56**

El detalle de las altas y bajas de las existencias producidas en el ejercicio, se corresponde a:

Cuenta	Definición	Altas	Bajas
33000003	OBRA EN CURSO ROQUE AGUADO	29.494,49	
33000200	OBRA EN CURSO LA ROSA 4	865.694,84	
33000500	OBRA EN CURSO LOCAL ENAMORADOS	1.574,73	
33000111	CRUCES 8 GARAJES		18.139,57
35006023	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 113		3.312,35
35006024	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 114		3.426,48
35006025	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 115		3.426,48
35006027	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 117		3.426,48
35006028	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 118		3.426,48
35006029	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 119		3.426,48
35006030	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 120		3.517,85
35006031	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 121		3.540,69
35006032	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 122		3.540,69
35006033	MENESTEO GARAJE SOTANO 2 PLAZA 123		3.540,69
39500000	PROVISION DEPRECIACION PROMOCIONES		-31.686,77
		896.764,06	**21.037,47**

Donde las altas se corresponden al desarrollo de nuevas promociones de vivienda, y las bajas a ventas de distintas plazas de garaje en las promociones de Av/ Andalucia 40 (Menesteo) y C/ Cruces 8.

03. Análisis de las correcciones valorativas por deterioro de valor

Las correcciones valorativas por deterioro de valor presentan un valor de 100.118,98 euros (131.805,75 en 2024), habiéndose reducido en 31.686,77 euros durante el ejercicio. Como consecuencia de la baja por venta de garajes materializadas en el ejercicio.

Cargas de las existencias.

A 31/12/2025 no existe ninguna carga hipotecaria sobre las existencias registradas en balance.

08 Fondos propios

A. Capital autorizado

En fecha 20 de diciembre de 2.024, la junta general acordó aumentar el capital social en 6.204.000,00 euros, acto que fue elevado a escritura publica el 30 de diciembre de 2.024.

B. Acciones o participaciones propias

La empresa no mantiene cartera de valores de acciones propias.

C. Accionistas

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

IDENTIFICACION	PARTICIPACION
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA	100 %

D. Capital social

El capital social de la empresa está representado por los títulos que a continuación se indican, a la fecha de cierre del ejercicio:

SERIE	TÍTULOS	NOMINAL	NOMINAL TOTAL
A	135	6.010,13	811.367,55
B	1.808.855	6,00	10.853.130,00
TOTAL			**11.664.497,55**

E. Reservas

El detalle de las distintas partidas que componen las reservas son los siguientes:

PARTIDA	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Reserva legal	580.971,31	580.971,31
Reservas voluntarias	1.983.300,58	1.550.616,40
TOTALES	**2.564.271,89**	**2.131.587,71**

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

E. Movimiento, durante el ejercicio, cuenta "Reserva de revalorización de la Ley 16/2012"

Durante el ejercicio no ha habido ningún movimiento en la cuenta "Reserva de revalorización de la Ley 16/2012".

09 Subvenciones, donaciones y legados

A. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

A continuación, se detallan las subvenciones, donaciones y legados que aparecen en el balance, así como los importes imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias:

SUBVENCIONES,ETC., OTORGADOS POR TERCEROS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Que aparecen en patrimonio neto del balance	7.930.527,05	6.138.702,89
Imputados en cuenta pérdidas y ganancias	1.264.926,87	729.093,30
Deudas largo plazo transformables en subvenciones		

El detalle de las imputaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias, se detalla a continuación:

SUBVENCIONES IMPUTADAS A PERDIDAS Y GANANCIAS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Subvenciones de Explotación	990.562,22	462.525,77
Imputaciones de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	274.364,65	266.567,53
TOTALES	1.264.926,87	729.093,30

B. Análisis del movimiento

A continuación, se detalla el movimiento:

MOVIMIENTO	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Saldo al inicio del ejercicio	6.138.702,89	6.329.569,07
(+) Recibidas en el ejercicio	2.515.622,35	
(+) Conversión deudas lp en subvenciones		

MOVIMIENTO	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
(+) Otros movimientos		75.701,35
(-) Subvenciones traspasadas resultado ejercicio	274.364,65	266.567,53
(-) Importes devueltos		
(-) Otros movimientos	449.433,54	
Saldo al cierre del ejercicio	7.930.527,05	6.138.702,89

La subvención concedida en el ejercicio por importe de 2.515.622,35 euros, se corresponde con una aportación del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa Maria, proveniente del superávit de la liquidación del presupuesto municipal del ejercicio 2024. Dicho superávit por imperativo legal establecido en el art. 32 de la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF), que obliga a las entidades locales a aplicar el superávit presupuestario a reducir su nivel de deuda neta, tanto de la corporación local, como de sus entes dependientes. Esta subvención se ha destinado a la cancelación integra de los pasivos bancarios asociados a la adquisición de determinados inmuebles de la sociedad, motivo por el cual se imputará a resultados proporcionalmente al registro de la depreciación experimentada por los mismos.

10 Pasivos financieros

A. Análisis de los pasivos financieros en el balance

A continuación, se detallan, atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena, los pasivos financieros a largo plazo:

El importe total de los pasivos financieros a largo plazo es:

TOTAL, PASIVOS FINANCIEROS LP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Débitos y partidas a pagar	1.295.532,36	3.209.997,72
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	1.295.532,36	3.209.997,72

A 31/12/2025 no existen deudas con entidades crédito.

Su rubricas en balance es la siguiente:

CODIGO	DESCRIPCION	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
170	Deudas a largo plazo con ent.de crédito		2.855.610,96
163	Otras deudas a l/p con partes vinculadas	1.273.665,07	330.153,80
180	Fianzas recibidas a largo plazo	21.867,29	24.232,96
TOTAL		**1.295.532,36**	**3.209.997,72**

A 31/12/2025 no existen deudas con entidades crédito. De igual modo, el importe consignado en concepto de Otras deudas a l/p con partes vinculadas, se corresponde con un aplazamiento formalizado con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa Maria, relacionado con las deudas que mantenía la sociedad en materia de tributos locales, especialmente en materia de IBI.

El importe total de los pasivos financieros a corto plazo es:

TOTAL, PASIVOS FINANCIEROS CP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Débitos y partidas a pagar	238.924,26	1.480.231,13

TOTAL, PASIVOS FINANCIEROS CP	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	238.924,26	1.480.231,13

Su rúbrica en balance es la siguiente:

CODIGO	DESCRIPCION	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
403	Proveedores, empresas vinculadas	0,00	1.224.959,80
410	Acreedores por prestaciones de servicios	1.201,75	11.133,71
520	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	0,00	145.422,03
552	Cuenta corriente con partes vinculadas	72.211,20	79.554,47
555	Partidas pendientes de aplicación	5.649,67	4.990,50
561	Fianzas y depósitos a corto plazo	1.000,00	14.170,62
TOTAL		**238.924,26**	**1.480.231,13**

11 Situación fiscal

A. Composición de saldos de naturaleza tributaria

Saldos deudores:

Cuenta	Definición	IMPORTES 2025	IMPORTES 2024
4700	H.P.deud.por IVA	0,00	688,10
4709	H.P.deud.por devol.de impuestos	14.199,73	0,00
4730	Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	0,00	139,29
	TOTAL SALDOS ACREEDORES	**14.199,73**	**827,39**

Saldos acreedores:

Cuenta	Definición	IMPORTES 2025	IMPORTES 2024
4750	H.P.acreedora por IVA	3.475,52	21.565,48
4751	H.P.acree.por reten. pract.	23.772,26	16.038,59
4760	Organismos de la Seguridad Social, acreedores	12.118,33	14.713,11
	TOTAL SALDOS ACREEDORES	**39.366,11**	**52.317,18**

B. Bases imponibles negativas

01. Detalle de las bases imponibles negativas

Se detallan a continuación las bases imponibles negativas pendientes de compensar:

CONCEPTO	A COMPENSAR	APLICADO	PENDIENTE
B. I. Neg. Rég. General Ejer. 2024	184.357,66		184.357,66
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2023	71.924,15		71.924,15
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2020	163.616,74		163.616,74
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2019	93.568,40		93.568,40
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2016	414.682,44		414.682,44
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2015	180.242,85		180.242,85
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2014	92.394,96		92.394,96
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2013	1.323.505,54	672.324,16	651.181,38
B. I. Neg. Reg. General Ejer. 2012	95.456,25	95.456,25	
Total	**2.619.748,99**	**767.780,41**	**1.851.968,58**

C. Correcciones al resultado contable:

En la liquidación de 2025 la Sociedad ha efectuado las siguientes correcciones extracontables sobre el resultado contable:

Correcciones Permanentes

Descripción	Aumento	Disminución
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos (art. 11 LIS)	449.433,54	
Multas, sanciones y otros (art. 15 c) LIS)	17.857,44	
Gastos por donativos y liberalidades (art. 15.e) LIS)	28.315,40	
Total	**495.606,38**	

Otras Correcciones al Resultado Contable

Descripción	Aumento	Disminución
Compensación bases imponibles negativas ejer. anteriores		767.780,41

D. Abonos, retenciones y pagos a cuenta ingresados en el ejercicio:

En el Ejercicio actual la Sociedad ha efectuado las siguientes retenciones:

Importes Retenciones 14.199,73

En el Ejercicio actual la Sociedad no ha efectuado pagos a cuenta.

Las retenciones soportadas en el ejercicio, se corresponde a la retención fiscal de capital mobiliario, proveniente del abono de intereses de la cuenta remunerada que tiene la sociedad suscrita en Unicaja Banco, S.A.

E. Liquidación del impuesto sobre sociedades

El resumen de la liquidación correspondiente al ejercicio fiscal 2025 es el siguiente:

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			**272.174,03**
Corrección por el Impuesto sobre Sociedades			
Resultado cta. pérd. y ganancias antes IS e IC			**272.174,03**
Corrección resultado contable según requisitos grupo			
Total aumentos			495.606,38
Total disminuciones			
BI antes reserva capitalización y bases negativas			**767.780,41**
Reserva de capitalización (art. 25 LIS)			
Compensación bases imponibles negativas períodos anteriores			767.780,41
Base imponible			
Tipo de gravamen:	hasta 50.000,00	x 21,00% =	
	resto	x 22,00% =	
Cuota íntegra previa			
Cuota íntegra			
Bonificaciones			
Cuota íntegra ajustada positiva			
Deducción donaciones entidades sin ánimo de lucro			
Cuota líquida mínima			
Cuota líquida			
Retenciones e ingresos a cuenta			14.199,73
Cuota del ejercicio a ingresar o a devolver			**-14.199,73**
Pagos fraccionados			
Primero			
Segundo			
Tercero			
Cuota diferencial			**-14.199,73**
Incremento por pérdida de beneficios fiscales períodos anteriores			
Intereses de demora			
Líquido a ingresar o a devolver			**-14.199,73**

F. Actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

12 Ingresos y gastos

A. Aprovisionamientos

La partida de aprovisionamientos que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias queda desglosada del siguiente modo:

APROVISIONAMIENTOS	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Consumo de mercaderías	860.000,00	
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:	860.000,00	935.000,00
- nacionales	860.000,00	935.000,00
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		-935.000,00
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

B. Cargas sociales

La partida de cargas sociales que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias queda desglosada del siguiente modo:

CONCEPTO	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Cargas sociales	98.756,55	111.010,63
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	95.885,15	109.014,15
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	2.871,40	1.996,48

C. Otros gastos de explotación

A continuación, se desglosa la partida "Otros gastos de explotación", del modelo de la cuenta de pérdidas y ganancias:

CONCEPTO	IMPORTE 2025	IMPORTE 2024
Otros gastos de explotación	760.048,19	555.468,83
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales	69.051,51	92.192,64
b) Resto de gastos de explotación	690.996,68	463.276,19

D. Permuta de bienes no monetarios y servicios

No se han realizado ventas de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios.

E. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa

Se han producido resultados fuera de la actividad normal de la empresa por importe de -30.219,57 euros, de los cuales 46.172,84 euros corresponden a gastos excepcionales y 15.953,27 euros obedecen a ingresos excepcionales, el detalle de los resultados extraordinarios, es el siguiente:

DETALLE DE GASTOS	46.172,84
Derramas de comunidad	22.252,43
Indemnizaciónes y acuerdos inquilinos	4.572,79
Atenciones sociales	528,00
Recargos y sanciones	17.414,34
Costas y embargos judiciales	443,10
Regularizacion saldos	962,18

DETALLE DE INGRESOS	15.953,27
Regularizacion saldos	79,39
Repercusión derramas	4.793,83
Indemnización seguros	7.079,73
Incautación fianzas	4.000,32

13 Operaciones con partes vinculadas

A. Identificación de las partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas se detallas a continuación:

IDENTIFICACION	VINCULACION	PARTICIPACION
AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA	SOCIO UNICO	100%

B. Detalle de la operación y cuantificación

Detalle y cuantificación

A continuación, se detallan las operaciones con partes vinculadas en el ejercicio actual separadamente para cada una de las diferentes categorías. La información se presenta de forma agregada para aquellas partidas de naturaleza similar:
Ejercicio 2025

MOVIMIENTO	GENERADO EN EL EJERCICIO	PAGOS / COBROS DEL PERIODO	SALDO AL CIERRE
Obligaciones de Pago	129.720,16	253.110,04	1.432.649,92
Derechos de Cobro	1.048.478,90	703.086,10	536.351,87

Ejercicio 2024

MOVIMIENTO	GENERADO EN EL EJERCICIO	PAGOS / COBROS DEL PERIODO	SALDO AL CIERRE
Obligaciones de Pago	129.006,09	198.015,95	1.555.916,59
Derechos de Cobro	585.913,91	541.391,25	190.959,07

C. Sueldos, dietas y remuneraciones

01. Personal alta dirección

Durante el ejercicio 2025 se han abonado dietas y otros conceptos por importe de 47.900,00 euros (19.200,00 euros en 2.024), según detalle:

Asignación consejero delegado: 43.000,00 euros
Dietas resto consejeros: 4.900,00 euros

D. Participación administradores

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

E. Negocios conjuntos

La Sociedad no mantiene participaciones en entidades que tengan la consideración de negocios conjuntos ni ha realizado operaciones de esta naturaleza durante el presente ejercicio y el anterior

14 Otra Información

Plantilla media

A continuación, se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías:

Ejercicio 2025

		FIJOS		NO FIJOS	
CATEGORIA	Nº MEDIO	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
Personal alta dirección	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Técnicos y Responsables de departamentos	5,00	3,00	2,00	0,00	0,00
Personal Cualificado	4,03	1,00	3,00	0,03	0,00
Personal no Cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	10,03	10,00		0,03	

Ejercicio 2024

		FIJOS		NO FIJOS	
CATEGORIA	Nº MEDIO	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
Personal alta dirección	1,00	10,00	0,00	0,00	0,00
Técnicos y Responsables de departamentos	5,00	3,00	2,00	0,00	0,00

Personal Cualificado	4.00	1,00	3,00	0,00	0,00
Personal no Cualificado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALES	10,00	10,00		0,00	

Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores, se informa:

	2025	2024
	Euros	Euros
Operaciones pagadas	930.049,44	1.304.669,18
Operaciones pendientes	1.606,65	11.307,74

	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	2,18	8,05
Periodo medio de operaciones pendientes de pago	1,00	399,84

Volumen de actividad confiado como medio propio

Según se recoge en los estatutos sociales, la Sociedad Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. tiene por objeto ejecutar las competencias municipales atribuidas por el art. 25.2.d de la Ley de Bases de Régimen Local, y, en concreto:

A) Promoción de viviendas y edificaciones de todo tipo sobre terrenos propios o cedidos para tal finalidad, aplicando sus propios fondos o aquellos que pueda obtener de terceros, acogiéndose, si así lo desea, a la legislación aplicable a las viviendas protegidas.

B) Urbanizar, administrar, gestionar, conservar, mejorar, planificar, con separación de su régimen financiero respecto del municipio, fincas, conjuntos urbanísticos, suelos de toda clase, viviendas o bienes inmuebles adquiridos por sus medios, o que le sean transferidos, cedidos o adscritos por el Estado, la comunidad autónoma, el propio municipio o cualquier persona física o jurídica. Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública, facilitar la ejecución de planeamiento.

C) Rehabilitar, conservar y mejorar edificaciones de todo tipo.

D) Transmitir a terceros, viviendas, locales y suelo en general o ceder estos bienes en régimen de alquiler, así como realizar con ellos cualquier tipo de transacción comercial permitida en derecho.

E) Colaborar con entidades públicas y privadas, sin ánimo de lucro, en proyectos, iniciativas y eventos de interés social. Dichas entidades deberán tener sede en el municipio de El Puerto de Santa María.

F) En materia de colaboración técnica al Ayuntamiento: patrimonio, y urbanismo:

a.- El apoyo administrativo para la puesta en marcha, gestión, explotación y mantenimiento de un Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas, sin que implique el ejercicio de autoridad o el ejercicio de competencias que corresponden exclusivamente a los Órganos Políticos y a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

b.- Desarrollo, administración y gestión del Registro público de Demandantes de Vivienda Protegida y de Viviendas de Titularidad Municipal.

c.- Gestión y administración del parque de viviendas de titularidad municipal.

d- Administración y gestión de cualquier actividad de origen municipal que se desarrolle la ciudad de El Puerto de Santa María.

La Sociedad Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. tiene la consideración de Medio Propio y Servicio Técnico de El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María con arreglo al siguiente régimen:

a) La Sociedad realizará la parte esencial de su actividad para el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, siendo obligatorias las Encomiendas de Gestión que reciba del Ayuntamiento en cumplimiento de su objeto social. En razón de lo anterior, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A. tiene la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, debiendo ajustarse las Encomiendas de Gestión a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 24.6 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

b) Las Encomiendas de Gestión se formalizarán a través de Convenios de Colaboración, que serán aprobados por el Consejo de Administración y por el Ayuntamiento Pleno, en los que se fijarán detalladamente las condiciones en que habrán de ejecutarse las funciones encomendadas y las contraprestaciones económicas que abonará el Ayuntamiento.

c) La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A., no podrá participar en las licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas, siempre que corresponda a su objeto social."

En relación al artículo 32.2 b) LCSP, más del 80% de las actividades de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María S.A., se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa Maria, ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social ó ya sea por encargos puntuales.

Concretamente el volumen de operaciones relativas a cometidos confiados, se detalla a continuación:

	IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIO	ALQUILER VVDA SOCIAL (A)	VENTA PROMOCIONES VPO (B)	ALQUILER DE LOCALES (C)	COMETIDOS CONFIADOS (A) + (B)	OTROS COMETIDOS (C)
2025	**298.661,33**	274.768,13	22.453,20	1.440,00	**297.221,33**	**1.440,00**
2024	**806.606,95**	310.779,95	495.827,00	0,00	**806.606,95**	**0,00**
2023	**338.967,75**	317.610,63	0,00	21.357,12	**317.610,63**	**21.357,12**
PROMEDIO	**481.412,01**	**301.052,90**	**172.760,07**	**7.599,04**	**473.812,97**	**7.599,04**

$$\text{RATIO COMETIDOS CONFIADOS} = \frac{\text{COMETIDOS CONFIADOS}}{\text{VOLUMEN DE NEGOCIO}} \times 100 = 98{,}42\%$$

Hechos posteriores

Con fecha **21 de enero de 2026**, se ha procedido a la formalización y materialización del acuerdo adoptado por la **Junta General** de accionistas el pasado **30 de diciembre de 2025**.

Dicho acuerdo ha consistido en una **ampliación de capital social** por un importe nominal de **25.097.202 euros**. Tras esta operación, la cifra de capital social de la Sociedad ha pasado de los 11.664.497,55 euros existentes al cierre del ejercicio 2025 a un nuevo total de **36.761.699,55 euros**.

16 Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

A. Información sobre medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

B. Información sobre derechos de emisión de gases

No se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

17 Firmas

En El Puerto de Santa María a 26 de MARZO de 2026, quedan formuladas las cuentas anuales y la memoria abreviada, dando su conformidad mediante firma:

LEONOR CABALLERO LACAVE
con NIF 75792685A
PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINITRACION

Mª DEL CARMEN LARA BAREA
con NIF 31303662H
VICEPRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINITRACION

ANTONIO JESÚS RUIZ AGUILAR
con NIF 34007510D
CONSEJERO DELEGADO

PEDRO LUIS SERRANO SANCHEZ
con NIF 44966661M
CONSEJERO

JOSÉ AMORÓS MORENO
con NIF 31327155M
CONSEJERO

SERGIO RIVERA GONZALEZ
con NIF 44964217E
CONSEJERO

suvipuerto
empresa municipal de suelo y vivienda de el puerto de santa maria

D. MIGUEL PEREZ DE YRIGOYEN E YRIGOYEN, CON D.N.I. Nº 26.033.229-N EN MI CALIDAD DE SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, S.A., CON C.I.F. A-11316999, Y DOMICILIO EN C/ SOL, 1 DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA

CERTIFICO:

Que el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de El Puerto de Santa María, S.A., en la sesión celebrada el 26 de marzo de 2026, presidida por Dª. Leonor Caballero Lacave, con la asistencia de los Sres. Consejeros Dª. María del Carmen Lara Barea, D. Antonio Jesús Ruiz Aguilar, D. Pedro Luis Serrano Sánchez, D. José Amorós Moreno y D. Sergio Rivera González en el punto ***SEGUNDO*** adoptó el siguiente acuerdo:

"ASUNTO SEGUNDO.- FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025.

Se reproduce a continuación la propuesta de acuerdos a adoptar suscrita por la Sra. Presidenta dando la palabra al Sr. Lopez Lozano que explica los principales datos de las cuentas a formular:

"En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 22.h) de los Estatutos Sociales, se somete a la decisión de los administradores de la Sociedad nueva propuesta de formulación de las Cuentas Anuales, que comprende el Balance, la Cuenta de pérdidas y ganancias y la Memoria del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.

Por lo expuesto, se propone al Consejo de Administración el siguiente:

ACUERDO:

Primero: *Formular las Cuentas Anuales en su modelo abreviado, la memoria del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025.*

Segundo: *Someter las Cuentas Anuales a su verificación por parte de los auditores de cuentas designados por la Junta General para el ejercicio económico de referencia.*

Tercero: *Elevar las presentes Cuentas Anuales y la Propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025, a la Junta General de la Sociedad, para su aprobación, si procede.*

Fdo. <Leonor Caballero Lacave, Presidenta, a 23 de marzo de 2026>".

Se decide por unanimidad formular las cuentas y elevarlas a la Junta General para su aprobación procediendo a la firma de un ejemplar por parte de los consejeros."

Y para que conste y surta los efectos oportunos expido la presente certificación, una vez aprobada el acta de la sesión, en fecha 27 de marzo de 2026, por los interventores designados al efecto, con el visto bueno de la Presidenta, en El Puerto de Santa María, en fecha 30 de marzo de 2026.

Vº Bº
LA PRESIDENTA
Dª. Leonor Caballero Lacave
NIF: 75.792.685-A

EL SECRETARIO
D. Miguel Pérez de Yrigoyen e Yrigoyen
NIF: 26.033.229-N