



**PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS
DE CÁDIZ S.A. (PROCASA)**

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022**

Member of



Alliance of
independent firms

AUDITORÍA Y ASSURANCE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz,
accionista único de

Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. (PROCASA)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. (PROCASA), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Member of

Subvenciones y préstamos

Descripción Tal y como se comenta en las Notas 4.11 y 14 se registran anualmente subvenciones de Administraciones públicas, destinadas a financiar la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler y con alquiler con opción de compra y que se imputan a resultados en función de la amortización de los préstamos que las financiaron. Igualmente se reciben transferencias del Ayuntamiento para financiar las actividades que realiza la Sociedad.

Dada la importancia de los importes involucrados hemos considerado que las transacciones y saldos originados por esas subvenciones, transferencias y préstamos relacionados son, por su relevancia un área de riesgo en nuestra auditoría

**Nuestra
respuesta**

Entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en el análisis de los documentos firmados entre las partes, comprobando que las operaciones contabilizadas se correspondan con los términos pactados. Que los saldos se clasifican adecuadamente según su vencimiento y que la imputación a resultados de las subvenciones y transferencias se hace bajo un criterio adecuado. Verificando su correcto tratamiento contable y comprobando que la información relevada en la memoria en las Notas 8.2 y 13 es adecuada.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de 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.

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:

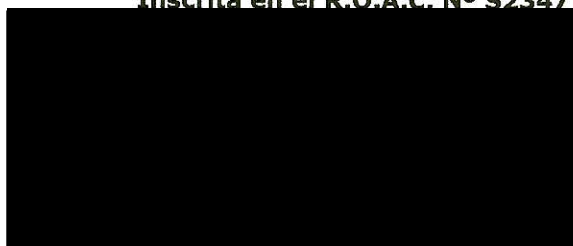
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

Nos comunicamos con los administradores de 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 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347



Jesús Bustamante León
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 9602

13 de abril de 2023



AUREN AUDITORES SP,
S.L.P.

2023 Núm. 07/23/00804

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022



Cuentas anuales abreviadas 2022

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.848.789,21	28.159.501,07
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	363.999,24	306.373,27
5. Aplicaciones informáticas		3.851,00	10.506,20
8. Derechos sobre aprovechamientos urbanísticos		360.148,24	295.867,07
II. Inmovilizado material	4.2 y 6	1.062.337,96	1.028.729,50
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.744,09	9.136,86
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.057.593,87	1.019.592,64
III. Inversiones inmobiliarias	4.3 y 7	25.463.593,75	25.771.732,71
1. Terrenos		4.203.330,12	4.128.185,59
2. Construcciones		21.260.263,63	21.643.547,12
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5.1 y 8.1.a)	958.858,26	1.052.665,59
2. Créditos a terceros		768.707,71	870.563,38
5. Otros activos financieros		190.150,55	182.102,21
B) ACTIVO CORRIENTE		13.361.380,69	10.719.890,31
II. Existencias	4.6 y 10	2.309.385,30	2.607.498,13
2. Terrenos y solares		26.808,30	107.436,85
3. Edificios en construcción		0,00	73.719,94
4. Edificios construidos		2.282.577,00	2.426.341,34
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.140.211,35	6.733.180,59
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5.1 y 8.1.b)	642.276,64	377.372,38
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.5.1 y 8.1.b)	8.129.740,50	5.049.657,85
3. Deudores varios	4.5.2 y 8.1.b)	8.197,18	58.750,79
4. Personal		0	600
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	1.359.997,03	1.246.799,57
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	8.333,99
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		911.784,04	1.370.877,60
1. Tesorería		911.784,04	1.370.877,60
TOTAL ACTIVO (A + B)		41.210.169,90	38.879.391,38

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.



Cuentas anuales abreviadas 2022

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A) PATRIMONIO NETO		6.932.572,54	5.975.880,36
A-1) Fondos propios		1.729.773,55	1.613.171,04
I. Capital	11	60.101,21	60.101,21
1. Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
III. Reservas		2.205.698,24	1.999.047,13
1. Legal y estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		1.869.166,44	1.662.515,33
V. Resultados de ejercicios anteriores		-445.977,30	-157.077,43
VII. Resultado del ejercicio	3	-90.048,60	-288.899,87
A-2) Ajustes en Patrimonio Neto	13	1.151.365,82	1.151.365,82
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos ...	13	4.051.433,17	3.211.343,50
B) PASIVO NO CORRIENTE		20.517.399,82	18.952.154,76
II. Deudas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	19.845.180,38	18.169.122,70
2. Deudas con entidades de crédito		12.293.088,89	13.329.749,75
5. Otros pasivos financieros		7.552.091,49	4.839.372,95
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	4.5.2 y 8.2.a)	672.219,44	783.032,06
C) PASIVO CORRIENTE		13.760.197,54	13.951.356,26
II. Provisiones a corto plazo	4.9 y 12	0,00	125.000,00
2. Otras provisiones	12	0,00	125.000,00
III. Deudas a corto plazo	4.5.2 y 8.2.b)	4.583.120,67	4.989.742,48
2. Deudas con entidades de crédito		867.616,30	954.747,75
5. Otros pasivos financieros		3.715.504,37	4.034.994,73
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		123.101,51	13.778,83
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.053.975,36	8.822.834,95
1. Proveedores	4.5.2 y 8.2.b)	93.147,06	137.610,59
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.2.b)	6.458.894,13	6.458.786,94
3. Acreedores varios	4.5.2 y 8.2.b)	2.330.818,45	2.117.501,46
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		5,82	161,74
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	169.301,51	108.530,45
7. Anticipos de clientes		1.808,39	243,77
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		41.210.169,90	38.879.391,38

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.



Cuentas anuales abreviadas 2022

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2022 Y 2021

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.a)	1.327.213,95	1.214.173,68
a) Ventas		102.266,00	13.812,00
b) Prestaciones de servicios (ingresos por arrendamientos)		1.224.947,95	1.200.361,68
2. Variación existencias de productos terminados y en curso		-59.892,50	0,00
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	14.b)	261.230,04	1.151.711,53
4. Aprovisionamientos	14.c)	-577.147,52	-1.271.096,77
c) Trabajos realizados por otras empresas		-577.147,52	-1.271.096,77
5. Otros ingresos de explotación	14.d)	3.079.057,16	2.811.155,82
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.473.782,65	1.474.822,94
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.605.274,51	1.336.332,88
6. Gastos de personal	14.e)	-2.090.541,95	-2.042.909,69
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.623.202,82	-1.644.607,65
b) Cargas sociales		-467.339,13	-398.302,04
7. Otros gastos de explotación		-1.427.859,53	-1.773.175,61
a) Servicios exteriores	14.f)	-796.797,15	-952.110,08
b) Tributos		-235.523,73	-187.126,75
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.h)	-395.538,65	-633.938,78
8. Amortización del inmovilizado	14.g)	-561.276,69	-528.501,60
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	233.566,53	202.902,31
10. Excesos y aplicaciones de provisiones	12	0,00	152.420,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		27.300,08	29.051,00
13. Otros resultados		-64.591,45	2.088,47
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		147.058,12	-52.180,86
14. Ingresos financieros		0,02	18,85
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,02	18,85
15. Gastos financieros		-237.106,74	-236.737,86
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-2.184,66	-2.184,66
b) Por deudas con terceros		-234.922,08	-234.553,20
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-237.106,72	-236.719,01
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-90.048,60	-288.899,87
20. Impuestos sobre beneficios	11.1	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	-90.048,60	-288.899,87

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.



Memoria abreviada de las Cuentas Anuales

1. Actividad de la empresa

La sociedad Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (en adelante Procasa o la Sociedad), empresa municipal del Ayuntamiento de Cádiz, se constituyó en Cádiz con fecha 21 de mayo de 1993, como Sociedad Anónima.

Su domicilio social se encuentra establecido en Cádiz, Bóvedas de Santa Elena s/n, su NIF es A11302403 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, folio 78, tomo 814, hoja CA-6255, inscripción 10, de fecha 6 de julio de 1993.

La Sociedad desarrolla sus actividades en el municipio de Cádiz. De acuerdo con sus estatutos, la Sociedad tiene como objeto social:

- La promoción de la construcción o rehabilitación de los edificios y locales, así como el acondicionamiento de espacios y equipamientos, junto a su explotación, en venta, en alquiler o bajo cualquier derecho real, y su administración directa o indirecta, destinados a fines residenciales, al aparcamiento de vehículos y a la actividad económica y cultural.
- La adquisición de suelo e inmuebles; la ejecución de las obras de derribo y de construcción o rehabilitación de edificios, locales, espacios y equipamiento, por sí o mediante empresas constructoras y su explotación, directa o indirecta, con la misma finalidad.
- La Administración de viviendas y locales pertenecientes al patrimonio municipal, su mantenimiento y conservación y la tramitación y gestión de cuantas funciones tenga encomendadas y se encomienden al Ayuntamiento de Cádiz en materia de viviendas de promoción pública, protección oficial o de cualquier otra clase, conforme a lo que se desarrolle y acuerde en los correspondientes convenios de colaboración con otras administraciones públicas. Así como la Administración de las viviendas pertenecientes a la Junta de Andalucía cuya administración se confíe por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Cádiz.
- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- Estudios, informes, colaboraciones y gestiones con particulares, administraciones, entidades públicas o privadas y asesoramiento a personas físicas o jurídicas sobre medidas y materias relacionadas y encaminadas a proteger o promocionar el establecimiento, mantenimiento y desarrollo de actividades comerciales, industriales, y de equipamiento socio-cultural y espacio cívico dentro del ámbito del Casco Antiguo de Cádiz, con el propósito de fomentar la actividad económica en el mismo, con exclusión de aquellas actividades cuyos epígrafes estén sometidos a legislación especial y las que impliquen ejercicio de autoridad.
- Estudios, informes, gestiones ante las distintas administraciones, y asesoramiento para la recuperación y preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Antiguo de Cádiz, con exclusión de las actividades que impliquen ejercicio de autoridad.
- Las anteriores actividades podrán ser ejercidas directamente o participando en sociedades que tengan objeto análogo.



Cuentas anuales abreviadas 2022

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

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro (salvo mención expresa).

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

- 1) La Junta General (constituida por la Corporación en Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz).
- 2) El Consejo de Administración.
- 3) El Gerente (designado por el Consejo de Administración) quien se responsabiliza de la gestión diaria de la empresa.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Reales Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, aprobadas mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1993. Igualmente son aplicables las Resoluciones aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del citado Plan General de Contabilidad y de sus normas complementarias y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La sociedad está sujeta a la Ley de Sociedades de Capital cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, el Código de Comercio y sus disposiciones complementarias.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad durante el correspondiente ejercicio.

Al no superar los parámetros previstos en la normativa (RD 602/2016) para la formulación de las cuentas anuales en la forma no abreviada, la Sociedad ha decidido formular las cuentas anuales del ejercicio 2022 en su formato abreviado (Balance, cuentas perdidas y ganancias y memoria en forma abreviada), si bien voluntariamente se han incorporado en dichos documentos información y datos complementarios para ofrecer mayor entendimiento de las actividades de la Sociedad y de su situación económica financiera.



Cuentas anuales abreviadas 2022

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

Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 30 de septiembre de 2022.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2022, 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 al considerarse que se mantendrá en los próximos ejercicios el apoyo económico financiero del Accionista único de la Sociedad (Excmo. Ayuntamiento de Cádiz).**

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

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

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

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



Cuentas anuales abreviadas 2022

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

- Determinación de la vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.2 y 4.3 en relación con las Notas 6 y 7).
- La aplicación de pruebas o “Test de deterioro” y la determinación del valor recuperable mediante la comparación de valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras para los activos inmobiliarios (Nota 4.3), el valor razonable o el valor en uso para los activos materiales o en existencias (Notas 4.2 y 4.6 en relación con las Notas 6 y 9).
- Estimación del deterioro de los saldos deudores pendientes de cobro por alquileres y ventas de acuerdo con lo comentado en la Nota 4.5.1 y 8.1.g.
- Cálculo de provisiones necesarias que cubran riesgos y contingencias de tipo fiscal, litigios judiciales o reclamaciones de naturaleza laboral (Nota 4.9).

2.5. Comparación de la información

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior. Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.6. Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance o en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.7. Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables”

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

No obstante, siguiendo lo previsto en la Norma de registro y valoración 22ª, “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad (PGC 2007) se ha procedido a ajustar de forma prospectiva el patrimonio de la Sociedad ajustándolo, positivamente en el ejercicio 2022 en 206.651,11 € y negativamente en al año 2021 por 611.023,95 €, tal como se comenta en la Nota 8.1.c por la dotación de una provisión extraordinaria para el deterioro de saldos a cobrar a arrendatarios deudores de la entidad, que presentaban un alto grado de morosidad en deudas con origen muy anterior al ejercicio 2017.

Adicionalmente se han regularizado con cargo al patrimonio de la entidad determinados saldos deudores y acreedores procedentes de ejercicios anteriores por un importe neto de 16.802,95 euros en el 2022 y 15.530,70 euros en el 2021.



Cuentas anuales abreviadas 2022

2.8. Importancia Relativa

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

3. Distribución del resultado

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

Base de reparto	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(90.048,60)	(288.899,87)
Total	(90.048,60)	(288.899,87)

Aplicación		
A resultados a compensar en futuros ejercicios	(90.048,60)	(288.899,87)
Total	(90.048,60)	(288.899,87)

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta. Y no existen limitaciones para la distribución de dividendos.

4. Normas de registro y valoración

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

4.1. Inmovilizado intangible.

Este epígrafe del balance adjunto al 31 de diciembre de 2022 recoge:

- Los importes satisfechos en relación con la adquisición de determinados programas informáticos. Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 5 años.
- Los aprovechamientos urbanísticos, que con fecha 20 de diciembre de 2013 cedió gratuitamente a PROCASA la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cádiz, integrados por 909 unidades de aprovechamiento subjetivo excedentarias, que correspondían al Ayuntamiento de Cádiz por la Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Guardia Civil". De las 909 unidades, en 2021 se concretaron 538 unidades en la parcela resultante del derribo de las 72 viviendas de UE-EX1-BR1 "Cooperativa R1"; las restantes se concretarán o materializarán en fincas integrantes de otras de las unidades de ejecución que forman parte de la misma área de reparto "AR-EX01-02". Su registro contable se ha realizado por el valor razonable de los mismos y su contrapartida figura en el apartado del Patrimonio neto "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".



Cuentas anuales abreviadas 2022

La transferencia de aprovechamiento es una técnica de gestión urbanística que tiene lugar por el acuerdo suscrito entre la Administración y los propietarios de suelo, en virtud del cual, la Administración adquiere un suelo, generalmente urbano y destinado por el planeamiento a dotación pública, o que por otro motivo le interesa obtener, sin necesidad de recurrir al mecanismo de la expropiación forzosa o, al menos, sin tener que abonar un justiprecio en dinero.

A cambio, al propietario se le permite materializar el aprovechamiento urbanístico del terreno cedido en una parcela distinta, en la que podrá agregarlo al aprovechamiento propio de esta segunda parcela y edificar la totalidad. En la Consulta 2 del BOICAC nº 101/2015 se dice que "la clasificación en el balance, como la de cualquier otro activo, estará condicionada por el destino o función que vaya a cumplir en el proceso productivo de la empresa".

A fecha de cierre del ejercicio PROCASA aún no tiene decidido el uso que hará de esos aprovechamientos urbanísticos y por eso se recogen en este epígrafe del inmovilizado intangible y sobre el mismo no se efectúa amortización alguna.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan. En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

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

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe



Cuentas anuales abreviadas 2022

contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para su inmovilizado.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4 ó 5	25% ó 20%

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.



Cuentas anuales abreviadas 2022

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Se aplican los mismos criterios y normas para evaluar el posible deterioro de los activos que se explican para los activos del inmovilizado material.

4.4. Arrendamientos.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de estos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial.



Cuentas anuales abreviadas 2022

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

4.5. 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. 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; otros activos financieros, tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.
- (b) Pasivos financieros: débitos por operaciones comerciales, proveedores y acreedores varios; deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros; deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito y depósitos recibidos.
- (c) Instrumentos de patrimonio propio: Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros:

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

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

Clasificación de activos y pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el balance adjunto, los activos y los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses a contar desde la fecha del balance y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

Valor razonable

El valor razonable sería 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.



Cuentas anuales abreviadas 2022

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.

4.5.1 Activos financieros

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.
- Activos financieros a coste amortizado: Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- (i) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
 - (ii) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizados. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).
 - Activos financieros a coste: donde se incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico,



Cuentas anuales abreviadas 2022

o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones. Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

Reconocimiento de los activos financieros:

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

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

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

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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



Cuentas anuales abreviadas 2022

4.5.2 Pasivos financieros

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

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

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

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

- Pasivos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a. Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

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

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Entidad no mantiene clasificados pasivos financieros dentro de esta categoría. No obstante, y en su caso, los mismos son valorados inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias



Cuentas anuales abreviadas 2022

del ejercicio. Después del reconocimiento inicial la Sociedad valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6. Existencias

Los Solares y Terrenos sin edificar, se valoran a su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento tales como, cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Se consideran como existencias de obras en curso, los costes incurridos en las promociones inmobiliarias destinadas a la venta y cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes, se incluyen los costes correspondientes a urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción (en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material), así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

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

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias

4.7. Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

A la Sociedad le es de aplicación la bonificación del 99% de la cuota íntegra que corresponde a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el art. 25.2 ó 36.1.a), b) y c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales (Redacción dada Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. Artículo 1.8)

4.8. Ingresos y gastos

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



Cuentas anuales abreviadas 2022

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

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

Los ingresos por las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de estas cuando se transfieren los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, coincidiendo con la puesta a disposición del bien que se enajena, conforme a lo establecido en la normativa contable y consultas publicadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los anticipos a cuenta en virtud de los contratos de venta suscritos con los clientes, cuando la promoción no está terminada o ni siquiera iniciada, se contabilizan por el importe de las cantidades recibidas, con abono a las cuentas del pasivo, "anticipos de clientes".

4.9. Provisiones y contingencias

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

4.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

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

4.11. Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período de uso de los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de estos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.



Cuentas anuales abreviadas 2022

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

Este tipo de operaciones se encuentra regulada en el art. 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades: “3. Las personas o entidades vinculadas, con objeto de justificar que las operaciones efectuadas se han valorado por su valor de mercado, deberán mantener a disposición de la Administración tributaria, de acuerdo con principios de proporcionalidad y suficiencia, la documentación específica que se establezca reglamentariamente.”

5. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2022	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	56.474,24		0,00	56.474,24
Aprovechamientos urbanísticos	295.867,07	64.281,17	0,00	360.148,24
Total coste	352.341,31	64.281,17	0,00	416.622,48
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(45.968,04)	(6.655,20)	0,00	(52.623,24)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(45.968,04)	(6.655,20)	0,00	(52.623,24)
Neto				
Aplicaciones informáticas	10.506,20	(6.655,20)	0,00	3.851,00
Aprovechamientos urbanísticos	295.867,07	64.281,17	0,00	360.148,24
Total coste neto	306.373,27	57.625,97	0,00	363.999,24



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio 2021	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	66.373,58	2.460,66	(12.360,00)	56.474,24
Aprovechamientos urbanísticos	105.034,16	190.832,91	0,00	295.867,07
Total coste	171.407,74	193.293,57	(12.360,00)	352.341,31
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(52.041,93)	(6.286,11)	12.360,00	(45.968,04)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(52.041,93)	(6.286,11)	12.360,00	(45.968,04)
Neto				
Aplicaciones informáticas	14.331,65	(3.825,45)	0,00	10.506,20
Aprovechamientos urbanísticos	105.034,16	190.832,91	0,00	295.867,07
Total coste neto	119.365,81	187.007,46	0,00	306.373,27

A 31 de diciembre de 2022 no se han realizado deterioros para ningún elemento del inmovilizado intangible. A esa fecha existen elementos en el inmovilizado intangible con un coste bruto de 23.198,22 euros (23.198,22 euros al 31 de diciembre de 2021) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2022	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos a Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de existencias	Saldo final
Coste:							
Otras instalaciones y mobiliario	22.142,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,23
Equipos proceso de información	83.585,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.585,66
Inmovilizado en curso	1.019.592,64	196.948,87	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.057.593,87
Total coste	1.125.320,53	196.948,87	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.163.321,76
Amortización acumulada:							
Otras instalaciones y mobiliario	(22.142,23)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(22.142,23)
Equipos proceso de información	(74.448,80)	(4.392,77)	0,00	0,00	0,00	0,00	(78.841,57)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(96.591,03)	(4.392,77)	0,00	0,00	0,00	0,00	(100.983,80)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	9.136,86	(4.392,77)	0,00	0,00	0,00	0,00	4.744,09
Inmovilizado en curso	1.019.592,64	196.948,87	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.057.593,87
Total neto	1.028.729,50	209.228,37	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.062.337,96



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio 2021	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos a Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de existencias	Saldo final
Coste:							
Otras instalaciones y mobiliario	22.142,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,23
Equipos proceso de información	80.145,66	3.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.585,66
Inmovilizado en curso	1.726.014,12	960.878,62	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.019.592,64
Total coste	1.828.302,01	964.318,62	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.125.320,53
Amortización acumulada:							
Otras instalaciones y mobiliario	(22.142,23)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(22.142,23)
Equipos proceso de información	(70.309,68)	(4.139,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	(74.448,80)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(92.451,91)	(4.139,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	(96.591,03)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	9.835,98	(699,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	9.136,86
Inmovilizado en curso	1.726.014,12	0,00	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.019.592,64
Total coste neto	1.735.850,10	960.878,62	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.028.729,50

El saldo a 31 de diciembre de 2022 del Inmovilizado en curso se refiere a las siguientes promociones:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Marqués Cropani	297.419,48	160.456,92	457.876,40
Setenil de las Bodegas	86.278,74	110.500,12	196.778,86
García Sola, 30	18.266,16	331.455,35	349.721,51
Soledad, 6	0,00	48.530,70	48.530,70
Meced, 9	0,00	4.686,40	4.686,40
	401.964,38	655.629,49	1.057.593,87

El saldo a 31 de diciembre de 2021 del Inmovilizado en curso se refiere a las siguientes promociones:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Marqués Cropani	297.419,48	110.627,27	408.046,75
Setenil de las Bodegas	86.278,74	544,50	86.823,24
García Sola, 30	18.266,16	331.455,35	349.721,51
Soledad, 6	0,00	48.530,70	48.530,70
Meced, 9	0,00	4.686,40	4.686,40
Marqués de la Ensenada	0,00	121.784,04	121.784,04
	401.964,38	617.628,26	1.019.592,64



Cuentas anuales abreviadas 2022

En el ejercicio 2022 han sido clasificadas en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” las siguientes promociones o solares en curos al haber sido finalizadas y ser destinadas a alojamientos provisionales:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Alojamientos Pueblo Gitano	0,00	158.947,64	158.947,64
	0,00	158.947,64	158.947,64

En el ejercicio 2021 fueron clasificadas en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” las siguientes promociones o solares en curos al haber sido finalizadas y ser destinadas al alquiler:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Botica 29	300.000,00	1.367.300,10	1.667.300,10
	300.000,00	1.367.300,10	1.667.300,10

A 31 de diciembre de 2022 existen elementos en el inmovilizado material con un coste bruto de 105.727,89 euros (87.210,28 euros al 31 de diciembre de 2021) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

Elemento	Coste bruto
Equipos aire acondicionado	9.604,02
Mobiliario de oficina	12.538,21
Ordenadores	80.265,19
Red informática	3.320,47
Total	105.727,89

A 31 de diciembre de 2022 y de 2021 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en el inmovilizado material. Y en consecuencia no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en el inmovilizado material.

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en el epígrafe Inversiones inmobiliarias, correspondiente a los terrenos y edificios que se mantienen para su explotación en régimen de alquiler, o alquiler con opción a compra, es el siguiente:



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio 2022	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos de Inmovilizado en curso (nota 6)	Traspaso de existencia (nota 9)	Traspaso o reclasificación	Saldo final
Coste:							
Terrenos	4.128.185,59	0,00	(26.320,43)	0,00	80.628,55	20.836,20	4.203.329,91
Construcciones	27.181.075,99	0,00	(164.117,37)	158.947,64	157.591,78	(20.836,20)	27.312.661,84
Total coste	31.309.261,58	0,00	(190.437,80)	158.947,64	238.220,33	0,00	31.515.991,75
Amortización acumulada:							
Construcciones	(5.537.528,87)	(550.228,72)	35.359,59	0,00	0,00	0	-6.052.398,00
Total amortización acumulada	(5.537.528,87)	(550.228,72)	35.359,59	0,00	0,00	0,00	-6.052.398,00
Neto							
Terrenos	4.128.185,59	0,00	(9.079,46)	0,00	80.628,55	20.836,20	4.203.329,91
Construcciones	21.643.547,12	(550.228,72)	(128.757,78)	158.947,64	157.591,78	(20.836,20)	21.260.263,84
Total coste neto	25.771.732,71	(550.228,72)	(155.078,21)	158.947,64	238.220,33	0,00	25.463.593,75

Ejercicio 2021	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos de Inmovilizado en curso (nota 6)	Traspaso de existencias	Saldo final
Coste:						
Terrenos	3.846.049,37	0,00	(17.863,78)	300.000,00	0,00	4.128.185,59
Construcciones	25.888.992,89	0,00	(91.489,28)	1.367.300,10	16.272,28	27.181.075,99
Total coste	29.735.042,26	0,00	(109.353,06)	1.667.300,10	16.272,28	31.309.261,58
Amortización acumulada:						
Construcciones	(5.038.077,88)	(518.076,37)	18.625,38	0,00	0,00	(5.537.528,87)
Total amortización acumulada	(5.038.077,88)	(518.076,37)	18.625,38	0,00	0,00	(5.537.528,87)
Neto						
Terrenos	3.846.655,34	0,00	(17.863,78)	300.000,00		4.128.185,59
Construcciones	20.850.309,04	(518.076,37)	(72.863,90)	1.367.300,10	16.272,28	21.643.547,12
Total coste neto	24.696.964,38	(518.076,37)	(90.727,68)	1.667.300,10	16.272,28	25.771.732,71

Durante el ejercicio 2022 se ha producido la baja por la venta de dos viviendas arrendadas en la calle Mirador 10, tras ejercer el arrendatario la opción de compra prevista en su contrato y la venta de un local arrendado con opción a compra de la promoción San Juan Bosco 1. Durante el ejercicio 2021 se realizó la baja de un inmueble arrendado, tras ejercer el arrendatario la opción de compra de la vivienda prevista en su contrato, en edificio Mesón 15, así como dos garajes.



Cuentas anuales abreviadas 2022

El detalle del coste de los diferentes bienes y edificaciones incluidos en las tablas anteriores es el siguiente:

Promoción	Valor del Terrenos	Valor edificaciones	Valor de coste bruto
Suelo 40 RAPPa Varela	50.231,73	1.399.223,99	1.449.455,72
Suelo García Sola, 16-18	266.661,64	904.768,96	1.171.430,60
Suelo San Isidro, 10	82.248,73	459.479,38	541.728,11
Suelo Santo Domingo, 28	63.686,00	171.167,83	234.853,83
Suelo García Sola, 14	134.754,82	738.558,35	873.313,17
Suelo García Sola, 20	29.549,36		29.549,36
Suelo San Isidro, 4	21.438,26	779.031,42	800.469,68
Suelo San Juan, 23	58.765,37	258.637,31	317.402,68
Suelo Sopranis, 14	98.993,59	272.993,61	371.987,20
Suelo Mesón, 15	29.370,31	203.464,60	232.834,91
Suelo Arricruz, 5	50.206,61	188.285,06	238.491,67
Suelo San Juan de Dios, 6	79.693,49	498.506,07	578.199,56
Suelo Angel, 8	109.414,25	598.150,09	707.564,34
Suelo Tte. Andújar, 20	43.264,27	316.724,90	359.989,17
Suelo Enrique El Mellizo, 2	147.288,09	1.198.690,89	1.345.978,98
Suelo Botica, 27	56.015,48	571.544,59	627.560,07
Suelo Gabriela Ortega, 1	57.660,94	159.895,53	217.556,47
Suelo Público, 5	183.868,91	1.431.320,10	1.615.189,01
Garaje 6 Público, 5		14.288,17	14.288,17
Suelo Mirador, 10	147.163,03	1.083.724,94	1.230.887,97
Suelo Sto Domingo, 23	42.175,42		42.175,42
Suelo Solano, 28	60.941,94	447.715,96	508.657,90
Suelo Lacave, 14 (Geriátrico)	487.115,82	5.870.043,67	6.357.159,49
Garajes Lacave 14 (Geriátrico)		106.211,91	106.211,91
Suelo Goleta, 3	19.471,83	512.929,01	532.400,84
Suelo Paraguay, 3	75.278,95	412.606,88	487.885,83
Suelo Soledad, 15	65.181,54	617.213,94	682.395,48
Suelo San Juan, 39	4.745,76	892.373,34	897.119,10
Suelo San Juan Bosco	177.395,72	1.635.742,47	1.813.138,19
Suelo G.Civil ACOC	215.942,84	728.622,02	944.564,86
Suelo Santa María 10	228.265,24	740.015,41	968.280,65
Suelo Garajes GC	295.082,45	995.649,85	1.290.732,30
Suelo Barquilla de Lope 5	146.733,12		146.733,12
Suelo Cruz 11	226.989,34	906.900,26	1.133.889,60
Suelo Locales G Sola 4-6-8-10	46.270,31	149.878,73	196.149,04
Suelo Botica 29	300.000,00	1.367.300,10	1.667.300,10
Suelo Alojamientos Pueblo Gitano 17-19	20.836,41	221.456,86	242.293,27
Suelo Locales Avda. Huelva 4-6	80.628,55	55.324,89	135.953,44
Locales y garajes Campillo-Puntales		32.833,11	32.833,11
Locales Promociones Jóvenes		352.466,17	352.466,17
Garajes Avda. Ilustración		18.921,26	18.921,26
TOTAL	4.203.330,12	27.312.661,63	31.515.991,75

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la totalidad de los inmuebles antes citados, en arrendamiento, han generado unos ingresos por alquileres (ver Nota 14.a) de 1.224.947,95 y 1.200.361,68 euros, respectivamente.



Cuentas anuales abreviadas 2022

La mayoría de los inmuebles se encuentran hipotecados en garantía de los préstamos que la Sociedad tiene concedidos para su promoción (véase Nota 8.2.d).

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

A 31 de diciembre de 2022 (y de 2021) en opinión de los Administradores no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en las inversiones inmobiliarias. Por ello no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en este epígrafe.

No existen obligaciones contractuales para adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o para reparaciones, mantenimiento o mejoras.

8. Instrumentos financieros

De conformidad con lo indicado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (consulta nº2 del BOICAC nº 87/2011) en este apartado de la memoria no se incluyen los débitos con las Administraciones Públicas.

8.1. Activos financieros

a) Activos financieros no corrientes

El desglose del epígrafe del Balance denominado Inversiones financieras a largo plazo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Activos a coste amortizado	Euros	
	2022	2021
Salos deudores por subvenciones	768.707,71	870.563,38
Fianzas y depósitos constituidas	190.150,55	182.102,21
Total	958.858,26	1.052.665,59

La Sociedad incluye dentro del epígrafe “Salos deudores por subvenciones” el saldo a cobrar de la Junta de Andalucía y del Ministerio de Agenda Urbana y vivienda, por las subvenciones recibidas, (ver Nota 13), con origen en préstamos subsidiados, que se desglosan a continuación por organismo concedente y promoción de viviendas, según el siguiente detalle:

Administración	Promoción	31/12/2022	31/12/2021
Junta de Andalucía	Subsidiación préstamo 40 RAPPa Varela	261.802,80	314.776,80
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 16-18	352.013,90	272.824,12
	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	70.885,26	124.049,34
Ministerio de Vivienda	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	23.377,66	86.465,26
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 14	60.628,09	72.447,86
Totalizador		768.707,71	870.563,38



Cuentas anuales abreviadas 2022

En Fianzas y depósitos constituidos se incluyen los saldos depositados ante terceros por la sociedad, en garantía de las fianzas a su vez entregadas por los arrendatarios de las viviendas alquiladas, y por garantías entregadas a suministradores de electricidad y agua.

b) Activos financieros corrientes

El desglose por categorías de los activos financieros a corto plazo es el siguiente:

Categoría	CLASES			
	Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
Activos a coste amortizado				
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	8.780.214,32	5.486.381,02	8.780.214,32	5.486.381,02
TOTAL	8.780.214,32	5.486.381,02	8.780.214,32	5.486.381,02

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2022 y de 2021 es el siguiente:

Descripción	31/12/2022	31/12/2021
Deudores por ventas y arrendamientos	4.678.933,00	4.310.511,85
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	8.129.740,50	5.049.657,85
Deudores diversos	8.197,18	58.750,79
Personal por anticipos de remuneraciones	0,00	600,00
Provisiones deterioro saldos deudores	(4.036.656,36)	(3.933.139,47)
Totalizador	8.780.214,32	5.486.381,02

c) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

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

Sin embargo, las cuentas de clientes por arrendamientos de inmuebles propios y gestionados por Procasa, si presentan impagados significativos, pudiendo ocasionar perjuicio en la liquidez de la empresa.

El saldo de impagados al cierre del ejercicio ascendía a 4.036.656,36 euros, (3.993.139,47 en el año anterior) siendo su antigüedad significativa. La morosidad al cierre del ejercicio suponía aproximadamente un 22% de la facturación (25% en el año anterior), notándose por primera vez una disminución de la morosidad, si bien no se refleja en el porcentaje de morosidad, sí en el leve incremento de la provisión neta necesaria para cubrir las posibles insolvencias por un neto de 103.515,89 euros; este leve incremento, bastante inferior al de años anteriores, de la impagados se debe a que se han cobrado deudas de ejercicios anteriores como consecuencia de las medidas que adoptó la Dirección creando en el año 2021 un departamento social, contratando dos trabajadores sociales, con la finalidad de realizar un estudio socio-económico del parque de vivienda, para conocer la situación real de cada uno de los inquilinos, lo que nos permitirá determinar los motivos y



Cuentas anuales abreviadas 2022

características de la morosidad. Las actuaciones que se han llevado a cabo han consistido en firmar acuerdos de pago, que se vienen cumpliendo en un alto grado, haciendo un seguimiento posterior del cumplimiento de este; presentación de monitorios por impago de rentas; así como demandas de desahucios por situaciones irregulares de los inquilinos. Otra medida adoptada ha sido que en el caso de que sus circunstancias socio-económicas no le permitiera el pago de la renta, buscar una alternativa viable. Se está trabajando para obtener un estudio detallado de la composición de la deuda y un seguimiento posterior, con el objetivo de alcanzar una disminución de la alta morosidad e impagos.

Como se comenta en la Nota 2.8 durante el ejercicio 2022 se ha regularizado, con cargo a reservas voluntarias, un importe de 223.454,06 euros correspondiente al deterioro estimado sobre saldos a cobrar a deudores y usuarios de la entidad que presentaban un alto grado de morosidad y/o que se encontraban impagados desde hacía más de 7 años.

Asimismo, la Sociedad ha continuado dotando con cargo a los resultados del ejercicio, una provisión por insolvencias para cubrir el riesgo de recibos impagados, detectando que las promociones de viviendas que presentan mayor morosidad son las del “Programa municipal de viviendas para jóvenes en alquiler con opción a compra”, programa de viviendas no acogido a ningún Plan de vivienda protegida, y que en el momento de ejercitar la opción de compra no fue posible por la situación socio-económica de los inquilinos.

El movimiento resumen de las dotaciones realizadas y aplicadas es el siguiente:

Año 2022	Saldo a 01/01/2022	Dotación con cargo a resultados del ejercicio 2022	Aplicaciones en el ejercicio 2022	Movimientos con abono a reservas (ver Nota 2.8)	Saldo a 31/12/2022
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(3.933.139,47)	(399.415,60)	72.444,65	223.454,06	(4.036.656,36)
Totales saldos deterioro en deudores y clientes	(3.933.139,47)	(399.415,60)	72.444,65	223.454,06	(4.036.656,36)

Año 2021	Saldo a 01/01/2021	Dotación con cargo a resultados del ejercicio 2021	Aplicaciones en el ejercicio 2021	Dotación extraordinaria con cargo a reservas (ver Nota 2.8)	Saldo a 31/12/2021
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(2.852.261,11)	(508.938,78)	39.084,37	(611.023,95)	(3.933.139,47)
Totales saldos deterioro en deudores y clientes	(2.852.261,11)	(508.938,78)	39.084,87	(611.023,95)	(3.933.139,47)

d) Clasificación por vencimientos

Todos los activos financieros de la Sociedad tendrían vencimiento inferior al año excepto los que se refieren a las Administraciones públicas deudoras por subvenciones (nota 8.1.a), cuya clasificación de los importes que vencen en cada uno de los siguientes ejercicios y hasta su último vencimiento, se resumen en el siguiente cuadro:



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio 2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	198.920,58	198.920,58	198.920,58	171.945,97	768.707,71
Total	198.913,58	198.913,58	198.913,58	171.945,97	768.707,71

Ejercicio 2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	74.909,06	870.563,38
Total	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	74.909,06	870.563,38

8.2. Pasivos financieros

De conformidad con lo indicado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (consulta nº2 del BOICAC nº 87/2011) en este apartado de la memoria no se incluyen los créditos con las Administraciones Públicas.

a) Desglose por categorías de los pasivos financieros a largo plazo

A largo plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		TOTAL	
Pasivos a coste amortizado	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
Débitos y partidas a pagar	12.293.088,89	13.329.749,75	7.552.091,49	5.622.405,01	20.517.399,82	18.952.154,76
TOTAL	12.293.088,89	13.329.749,75	7.552.091,49	5.622.405,01	20.517.399,82	18.952.154,76

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a **largo plazo**, al cierre del ejercicio 2022 y de 2021 es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	12.293.088,89	13.329.749,75
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	672.219,44	783.032,06
Deudas transformables en Subvención (nota 13)	7.230.796,96	4.521.249,78
Anticipo compra solar Chinchorros	175.000,00	175.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	146.294,53	143.123,17
TOTAL	20.517.399,82	18.952.154,76



Cuentas anuales abreviadas 2022

b) Desglose por categorías de los pasivos financieros a corto plazo

_A corto plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021	Ej. 2022	Ej. 2021
Pasivos a coste amortizado						
Débitos y partidas a pagar	867.616,30	954.747,75	12.723.279,73	12.763.078,06	13.590.896,03	13.317.825,81
TOTAL	867.616,30	954.747,75	12.723.279,73	12.763.078,06	13.590.896,03	13.317.825,81

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a **corto plazo**, al cierre del ejercicio 2022 y de 2021, es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Exmo. Ayto. de Cádiz – Proveedor	6.458.894,13	6.458.786,94
Otros pasivos financieros	3.715.504,37	4.034.994,73
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	867.616,30	954.747,75
Acreedores gestión del IBI	2.279.478,86	1.932.567,35
Otros acreedores	51.339,59	184.934,11
Proveedores	93.147,06	137.610,59
Personal	5,82	161,74
Anticipos de clientes	1.808,39	243,77
Otros saldos	123.101,51	13.778,83
TOTAL	13.590.896,03	13.317.825,81

Dentro del concepto “Otros pasivos financieros” del cuadro anterior se incluyen al cierre del ejercicio 2022 y de 2021 los siguientes conceptos:

Descripción	2022	2021
Exmo. Ayto. de Cádiz, saldo Dividendo activo a pagar	2.549.099,36	2.549.099,36
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo (nota 14)	1.128.713,38	1.424.660,98
Depósitos recibidos a corto plazo	25.513,07	65.524,22
Fianzas recibidas a corto plazo	3.000,00	3.000,00
Otros saldos	9.178,56	-7.289,83
TOTAL	3.715.504,37	4.034.994,73

c) Clasificación por vencimientos

Todos los pasivos financieros de la Sociedad tendrían vencimiento inferior al año, excepto los que se refieren a las que a continuación se detallan (nota 8.2.a), cuya clasificación de los importes que vencen en cada uno de los siguientes ejercicios y hasta su último vencimiento, se resumen en el siguiente cuadro:



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	867.615,80	895.865,66	924.739,02	954.586,80	985.442,67	8.532.455,34	13.160.705,29
Deuda a largo plazo con Ayuntamiento	0	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	463.410,88	672.219,44
Otros pasivos financieros (excluidos saldos relacionados con subvenciones y saldos a corto con Ayto)	2.586.790,99	0	0	0	0	321.294,53	2.908.085,52
Total	3.454.406,79	948.067,80	976.941,16	1.006.788,94	1.037.644,81	9.317.160,75	16.741.010,25

Ejercicio 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	954.747,75	970.714,14	986.067,64	1.002.390,39	1.018.667,32	9.351.910,26	14.284.497,50
Deuda a largo plazo con Ayuntamiento	0,00	54.241,16	54.095,52	53.949,87	53.804,23	512.554,48	783.032,06
Otros pasivos financieros (excluidos saldos relacionados con subvenciones y saldos a corto con Ayto)	2.665.382,20	0,00	0,00	0,00	0,00	304.946,02	2.970.328,22
Total	3.555.482,13	969.877,25	990.750,58	1.012.245,50	1.032.805,90	11.484.798,58	19.045.959,94

d) Detalle de los préstamos con entidades de crédito

Descripción	Importe concedido	T.A.E.			Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
		01/01/2022	31/12/2022	Actual			
Préstamo 40 RAPP A Varela	992.068,35	1,884%	1,893%	1,893%	244.493,07	47.853,65	292.346,72
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,884%	1,893%	1,893%	116.516,65	21.265,94	137.782,59
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,450%	1,322%	1,322%	286.070,42	24.603,14	310.673,56
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	2,000%	3,500%	3,500%	2.242.272,80	417.950,51	2.660.223,31
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	0,753%	0,748%	4,268%	287.937,95	14.747,45	302.685,40
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	1,982%	3,687%	3,687%	962.349,93	96.878,41	1.059.228,34
Préstamo Arriacruz 5	465.398,00	0,457%	1,934%	3,948%	153.051,52	6.033,75	159.085,27
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,459%	1,836%	3,944%	411.258,16	16.208,80	427.466,96
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,432%	2,734%	3,565%	360.248,98	13.909,84	374.158,82
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,452%	1,145%	3,449%	586.086,60	20.532,03	606.618,63
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,457%	1,934%	3,948%	230.894,75	8.648,87	239.543,62
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,000%	2,105%	2,992%	634.051,45	22.149,83	656.201,28
Préstamo Mirador 10- Sto. Domingo 23	2.614.942,15	1,202%	3,206%	4,092%	1.498.996,78	41.586,27	1.540.583,05
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,235%	3,206%	4,092%	1.215.231,46	33.311,22	1.248.542,68
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,202%	3,206%	4,092%	234.000,42	7.394,99	241.395,41
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,202%	3,206%	4,092%	274.511,19	8.665,40	283.176,59
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,186%	3,571%	4,404%	603.980,00	15.562,44	619.542,44
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,186%	3,571%	4,404%	499.817,80	12.905,86	512.723,66
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	1,207%	2,943%	3,952%	102.711,97	2.560,15	105.272,12
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,162%	2,868%	3,852%	485.016,32	12.070,79	497.087,11
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,162%	2,868%	3,852%	441.689,05	12.086,58	453.775,63
Préstamo San Juan 39	783.440,63	1,162%	2,850%	3,831%	421.901,62	10.690,38	432.592,00
Totales	27.465.073,27				12.293.088,89	867.616,30	13.160.705,19



Cuentas anuales abreviadas 2022

Todos los préstamos están suscritos con entidad de crédito Unicaja y tienen garantía real (hipotecaria) sobre inversiones inmobiliarias, si bien hay que distinguir entre, las promociones de protección oficial, y por lo tanto el préstamo está acogido a las ayudas de algún plan de vivienda, y las que no lo están, que son las promociones del “Programa de Viviendas para jóvenes en alquiler con opción de compra”.

Durante el ejercicio no se ha producido ningún impago del principal o de los intereses de los préstamos con entidades de crédito, que no haya sido subsanado antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales.

No obstante, como se aprecia en el cuadro de la página anterior, todas las operaciones de préstamos hipotecarios concertados están referenciados respecto al Euribor, en el caso de jóvenes a Euribor a 3 meses, el cual está evolucionando de forma creciente en los últimos meses (a la fecha de formulación se prevé ronde aproximadamente el 3,95 % el anual y 2,895 el trimestral). Ello tendrá un efecto importante en la cuenta de resultados y en la tesorería del ejercicio siguiente, a no ser que se aporten fondos complementarios por el Accionista único de la sociedad, al objeto de compensar tal crecimiento no previsto al redactar las previsiones de la Sociedad.

Durante el ejercicio no se ha producido un incumplimiento contractual con otros acreedores que no haya sido subsanado antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales.

e) Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

Las actividades de la sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

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

- **Riesgo de crédito:** Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La corrección valorativa por insolvencias de saldos de clientes y deudores implica un elevado juicio por la Dirección gerencia y la revisión de saldos individuales en base a la estimación de la probabilidad del impago de los clientes y deudores, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación con la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa
- **Riesgo de liquidez:** con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de la financiación que reflejan las cuentas anuales, que deberá incrementarse futuros ejercicios.



Cuentas anuales abreviadas 2022

- **Riesgo de mercado** (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio): Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, está expuesta al riesgo de tipo de interés (evolución al alza del Euribor), el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros futuros y en los flujos de caja, si bien se considera que, dado el apoyo financiero del Accionista único, este riesgo no es significativo. La totalidad de la deuda financiera derivada de las promociones se encuentra a tipos de interés regulados.

9. Existencias

El movimiento de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio 2022 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022	Euros				
	Saldo inicial	Otros movimientos	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	107.436,85	-	(80.628,55)	-	26.808,30
Promociones terminadas	2.426.341,34	73.719,94	(157.591,78)	(59.892,50)	2.282.577,00
Promociones en curso	73.719,94	(73.719,94)	-	-	-
Total coste	2.607.498,13	-	(238.220,33)	(59.892,50)	2.309.385,30

Ejercicio 2021	Euros				
	Saldo inicial	Otros movimientos	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	107.436,85	-	-	-	107.436,85
Promociones terminadas	2.442.613,62	-	(16.272,28)	-	2.426.341,34
Promociones en curso	73.719,94	-	-	-	73.719,94
Total coste	2.623.770,41	-	(16.272,28)	-	2.607.498,13

El desglose a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las promociones terminadas y en venta es el siguiente:

Descripción	2022	2021
73 garajes en Avda. Lacave 14 (Geriátrico)	1.867.123,13	1.867.123,13
2 locales en Avda. de las Cortes (Astilleros)	138.599,84	138.599,84
Garajes Campillo	9.460,63	37.842,52
5 oficinas en Varela destinadas a vivienda	-	83.345,63
1 locales terminados en G. Sola 4-6-8-10	80.272,68	130.704,55
7 locales en "Campillo"	168.725,70	168.725,70
1 local en Avda. de Huelva 4	18.395,05	-
TOTAL	2.282.577,03	2.426.341,37

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han imputado costes financieros ni indirectos para la valoración de las existencias.



Cuentas anuales abreviadas 2022

Algunas de las existencias se encuentran hipotecadas en garantía de préstamos que la Sociedad tiene concedidos para su promoción (véase Nota 8.2.d).

A 31 de diciembre de 2022 (y de 2021) en opinión de los Administradores no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en las existencias. Por ello no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en este epígrafe.

10. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2022 el capital se encontraba totalmente desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y era de 60.010,01 euros constituido por 100 acciones con un valor nominal cada una de 601,01 euros.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades deben destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Dicho mínimo legal ya está cubierto.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 esta reserva se encontraba completamente constituida.

El movimiento de los fondos propios durante los dos últimos ejercicios ha sido el siguiente:

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos y Ajustes en P.N.	Total
Saldo inicial del ejercicio 2021	60.101,21	2.625.601,78	-	-157.077,43	3.401.033,16	5.929.558,70
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-288.899,87	961.676,18	672.776,31
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	0,00
- Otros movimientos	-	-626.554,67	-	-	-	-626.554,67
- Distribución del resultado	-	-	-157.077,43	157.077,43	-	0,00
Saldo final del ejercicio 2021	60.101,21	1.999.047,11	-157.077,43	-288.899,87	4.362.709,34	5.975.880,34
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-90.048,60	840.089,67	750.041,07
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	0,00
- Otros movimientos	-	206.651,11	-	-	-	206.651,11
- Distribución del resultado	-	-	-288.899,87	288.899,87	-	0,00
Saldo final del ejercicio 2022	60.101,21	2.205.698,22	-445.977,30	-90.048,60	5.202.799,01	6.932.572,54



Cuentas anuales abreviadas 2022

11. Situación fiscal

11.1.-Saldos con Administraciones Públicas

El desglose de los saldos con Administraciones Públicas es el siguiente:

Descripción	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	2022	2021	2022	2021
Hacienda Pública:	1.359.997,03	1.246.799,57	121.831,02	64.064,51
- Subvenciones pendientes de cobro (nota 13)	1.350.323,95	1.218.460,69	0,00	0,00
- Impuesto sobre el valor añadido	2.355,91	2.355,91	22.918,46	18.949,77
- Impuesto de Sociedades	7.317,17	25.982,97	0,00	0,00
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	96.901,26	43.103,44
- Impuesto sobre el valor añadido	0,00	0,00	2.011,30	2.011,30
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	0,00	47.470,49	44.465,94
Totales	1.359.997,03	1.246.799,57	169.301,51	108.530,45

11.2.-Impuestos sobre beneficios

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

La conciliación del resultado contable de cada ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Ejercicio 2022

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(90.048,60)		(90.048,60)
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible (resultado fiscal)			(90.048,60)

Ejercicio 2021

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(288.899,87)		(288.899,87)
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			(288.899,87)



Cuentas anuales abreviadas 2022

A la hora de calcular el Impuesto sobre sociedades, si el resultado fuera positivo, se aplica en la liquidación la bonificación prevista en el artículo 34. "Bonificación por prestación de servicios públicos locales", Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) cuya redacción dice *"Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales"*.

En el apartado a) del artículo 25.2 de la LBRL figura como competencia propia de los municipios el "planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación", competencia que el Ayuntamiento de Cádiz a través de PROCASA en régimen de gestión directa según el artículo 85 de la LBRL.

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

- Impuesto sobre Sociedades: 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.
- Resto de impuestos: ejercicios 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

12. Provisiones y contingencias

El análisis del movimiento de las provisiones a corto plazo durante los dos últimos ejercicios es el siguiente:

Ejercicio 2022	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para otras operaciones de trafico	125.000,00	0,00	125.000,00	0,00
Total a Corto Plazo	125.000,00	0,00	125.000,00	0,00

Ejercicio 2021	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para otras operaciones de trafico	152.400,00	125.000,00	152.400,00	125.000,00
Total a Corto Plazo	152.400,00	125.000,00	152.400,00	125.000,00

Se ha aplicado durante 2022 la dotación realizada en el ejercicio anterior en previsión de la ejecución de sentencia judicial recibida, consecuencia de una demanda a instancia de "Construcciones Consumare SL".

13. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

El desglose y variaciones de los saldos de este epígrafe es el siguiente:



Cuentas anuales abreviadas 2022

Ejercicio 2022	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.211.343,50	1.078.976,10	(238.886,43)	4.051.433,17
Ajustes en Patrimonio neto	1.151.365,82	-	-	1.151.365,82
Totalizador	4.362.709,32	1.078.976,10	(238.886,43)	5.202.798,99

Ejercicio 2021	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.249.667,32	1.164.578,49	(202.902,31)	3.211.343,50
Ajustes en Patrimonio neto	1.151.365,82	-	-	1.151.365,82
Totalizador	3.401.033,14	1.164.578,49	(202.902,31)	4.362.709,32

El saldo de Subvenciones, donaciones y legados recibidos se corresponde a subvenciones concedidas por la Junta de Andalucía, el Ministerio de Fomento y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, para la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra; y se imputan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de la amortización de los préstamos que financiaron la construcción de los inmuebles ya que su finalidad es la subsidiación de la cuota del préstamo; o en función del ritmo de amortización de los edificio de viviendas construido exclusivamente con subvenciones procedentes del presupuesto municipal, como es el caso de Santa María 10, Cruz 11, Botica 29, Alojamientos provisionales calle Pueblo Gitano 17-19 y Marqués de Cropani. Su movimiento se resume a continuación:

Año 2022 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2021 (cuenta 775)	Imputación resultados 2021 (en cuenta 775)	Nuevas concesiones o disminuciones	Saldo final
		Desde el largo plazo (cuenta 172)	al corto plazo (cuenta 522)				
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	142.975,57		46.961,87	(46.961,87)	(4.376,56)		138.599,01
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	57.327,59		16.695,80	(16.695,80)	(1.962,74)		55.364,85
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	82.603,30		10.046,76	(10.046,76)	(2.214,00)		80.389,00
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	-		92.151,00	(92.151,00)			-
7 viviendas en Calle Santa María 10	651.813,72	-	-	-	(13.794,24)		638.019,48
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	809.280,00	-	-	-	(16.860,00)		792.420,00
15 viviendas en calle Botica 29 (Subv. Ayto.)	843.043,05	-	-	-	(26.937,72)		826.105,33
15 viviendas Botica 29 (Subv. Estado)	278.792,50		-	-	(10.895,84)		267.896,66
15 viviendas Botica 29 (Subv. Junta Andalucía)	225.000,00		-	-	(4.500,00)		220.500,00
5 alojamientos transitorios en calle Pueblo Gitano	120.507,77	36.166,00			(1.566,74)		155.107,03
11 alojamientos provisionales Setenil (Ayuntamiento)		87.323,20					87.323,20
11 alojamientos provisionales Setenil (Estado-JA)						291.472,50	291.472,50
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Ayto.)		4.523,97					4.523,97
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Estado-JA)						493.635,00	493.635,00
Total	3.211.343,50	128.013,17	165.855,43	(165.855,43)	(73.031,00)	785.107,50	4.051.433,17
		293.868,60		(238.886,43)			



Cuentas anuales abreviadas 2022

Año 2021 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2021 (cuenta 775)	Imputación resultados 2021 (en cuenta 775)	Saldo final
		Desde el largo plazo (cuenta 172)	Desde el corto plazo (cuenta 522)			
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	147.352,13	-	46.094,33	(46.094,33)	(4.376,56)	142.975,57
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	59.290,43	-	16.387,54	(16.387,54)	(1.962,84)	57.327,59
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	84.817,30	-	9.061,80	(9.061,80)	(2.214,00)	82.603,30
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	-	-	92.151,00	(92.151,00)	-	-
7 viviendas en Calle Santa María 10	665.607,96	-	-	-	(13.794,24)	651.813,72
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	826.140,00	-	-	-	(16.860,00)	809.280,00
15 viviendas en calle Botica 29 (Subv. Ayto.)	466.459,50	376.583,55	-	-	-	843.043,05
5 alojamientos transitorios en calle Pueblo Gitano	-	120.507,77	-	-	-	120.507,77
15 viviendas Botica 29 (Subv. Estado)	-	278.792,50	-	-	-	278.792,50
15 viviendas Botica 29 (Subv. Junta Andalucía)	-	225.000,00	-	-	-	225.000,00
Total	2.249.667,32	1.000.883,82	163.694,67	(163.694,67)	(39.207,64)	3.211.343,50
		1.164.578,49		(202.902,31)		

A continuación, se hace un resumen de las diferentes resoluciones que dan origen a estos saldos:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido (en su día)
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía	40 VPO de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en los antiguos Cuarteles de Várela	4 de noviembre de 2003	1.803.657,95
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía	18 VPO de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en la Calle García de Sola nº 16-18	16 de febrero de 2004	383.189,74
Ministerio de Fomento (Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio)	9 VPO de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en la Calle García de Sola nº 14	16 de febrero de 2010	363.816,00
Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía	28 VPO en régimen de alquiler con opción compra en la calle García Carrera (antiguas Bodegas Abarzuza),	27 de enero de 2011	621.240,54
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	28 VPO en Régimen de alquiler en Calle Santa María 10	28 de octubre de 2016	730.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	13 VPO en Régimen de alquiler en Calle Cruz 11	23 de octubre de 2017	843.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	15 VPO en Régimen de alquiler en Calle Botica 29	28 de diciembre de 2019	1.380.433,44
Junta Andalucía y Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana	Plan Estatal de vivienda 2018-2021 15 VPO en alquiler calle Botica 29	23 de enero de 2020	507.502,50
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	29 VPO en régimen especial de alquiler Marques Coprani	29 diciembre de 2020	1.904.390,00
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	Adecuación oficinas en 5 viviendas Marques Ensenada.	29 diciembre de 2020	200.000,00
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas (Ministerio aporta 126.472,50, Junta de Andalucía 165.000 y resto PROCASA)	2 diciembre de 2021	764.279,26



Cuentas anuales abreviadas 2022

Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio y Ayuntamiento	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Croprani (Ministerio aporta 493.695,00 y resto PROCASA)	2 diciembre de 2021	493.695,00
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Croprani	28 de octubre de 2022	1.710.000,00
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	Viviendas en alquiler en calle Perición de Cádiz 3-5	28 de octubre de 2022	543.727,93
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79	28 de octubre de 2022	589.445,29
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	28 de octubre de 2022	686.956,83

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones.

El resto de los saldos registrados en balance vinculados a las subvenciones pendientes de cobro y a deuda transformable en subvenciones se resumen así:

Año 2021 Descripción	Deuda transformable en subvenciones (Pasivo)		Hacienda pública deudora por subvenciones (Activo)	
	Largo plazo (nota 8.2.a) Cta. 1720	Corto plazo (nota 8.2 b) Cta. 5220)	Largo plazo (nota 8.1.a) Cta. 2520	Corto plazo (nota 11.1) Cta. 4708
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	302.570,63	52.963,76	261.802,80	58.505,64
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	151.739,61	18.948,34	352.013,90	41.256,80
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	64.172,62	11.819,79	60.628,09	38.053,05
28 viviendas San Juan Bosco, 1-2 (Estado-Junta Andalucía)	97.452,10	115.188,69	23.377,66	65.213,77
15 viviendas en calle Botica 29 (Ayuntamiento)	537.390,39	27.562,42	70.885,26	106.327,74
15 viviendas en calle Botica 29 (Estado-Junta Andalucía)	3.609.866,03	-	-	110.123,20
28 viviendas en calle Marqués de Cropani	43.326,23	-	-	50.950,49
Adecuación 5 viviendas en Marqués de la Ensenada	604.149,30	-	-	-
11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	302.570,63	-	-	437.208,75
Viviendas en alquiler en calle Perición de Cádiz 3-5	543.727,93	-	-	-
viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79	589.445,29	-	-	-
viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	686.956,83	-	-	-
J.A. deudora subv. Fomento alquiler Chinchorros	-	-	-	493.635,00
Total	7.230.796,96	1.128.713,38	768.707,71	1.350.323,95

14. Ingresos y gastos

a) Importe de la cifra de negocios

El desglose de la cifra de negocios es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	2022	2021
Ventas de viviendas y locales	102.266,00	13.812,00
Ingresos por arrendamientos	1.224.947,95	1.200.361,68
Importe neto cifra de negocios	1.327.213,95	1.214.173,68



Cuentas anuales abreviadas 2022

b) Trabajos realizados por la empresa para su activo

Este epígrafe recoge los importes activados como inmovilizado material en curso (nota 6) proveniente de trabajos realizados por otras empresas para el inmovilizado intangible por 64.281,17 euros (nota 6) y para los inmuebles en curso 196.948,87 euros (nota 7) en 2022, (190.832,91 euros y 960.878,62 € respectivamente en el año anterior 2021), los cuales una vez terminados son reclasificados a inversiones inmobiliarias por ser destinados al alquiler.

c) Aprovisionamientos

El desglose de los Aprovisionamientos es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Trabajos realizados por otras empresas	577.147,52	1.271.096,77
Certificaciones y gastos obras en curso	577.147,52	1.271.096,77

d) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.473.782,65	1.474.822,94
Otros ingresos de gestión	1.285.250,95	1.179.772,50
Ingresos por suplidors	188.531,70	295.050,44
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.605.274,51	1.336.332,88
Transferencias corrientes Ayto de Cádiz para financiar actividades generales de interés publico	1.225.460,47	1.225.460,47
Subsidiación de préstamos hipotecarios conveniados	33.072,29	35.218,89
Subvención. Proyecto RECO2ST Horizon 2020	51.190,75	51.304,00
Otras subvenciones a la explotación para reformas de inmuebles	295.551,00	24.349,52
TOTALES	3.079.057,16	2.811.155,82

e) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Nóminas de personal	1.611.257,15	1.632.325,18
Seguridad social a cargo de la empresa	467.339,13	398.302,04
Otros gastos sociales	11.945,67	11.857,47
Gastos formación	0,00	425,00
Totales	2.090.541,95	2.042.909,69



Cuentas anuales abreviadas 2022

f) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Servicio mantenimiento inmovilizado intangible	31.138,28	16.267,47
Reparación y conservación inv. inmobiliarias	561.957,87	76.583,25
Servicios de profesionales independientes.	23.652,46	17.384,61
Primas de seguros	18.651,03	15.774,82
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	523,76	21.265,26
Suministros	55.431,57	35.114,59
Gastos de viajes	3.988,38	55.358,53
Otros servicios (Limpieza, teléfono, mensajería...)	61.940,85	682.913,00
Gastos de comunidades	39.512,95	31.448,55
Total servicios exteriores	796.797,15	952.110,08

g) Amortización

Las dotaciones por amortización se desglosan en:

Dotación a la amortización	2022	2021
Inmovilizado intangible (nota 5)	6.655,20	6.286,11
Inmovilizado material (nota 6)	4.392,77	4.139,12
Inmovilizado inmobiliario (nota 7)	550.228,72	518.076,37
Totales	561.276,69	528.501,60

h) Pérdidas por deterioro y variación de provisiones

Las pérdidas por deterioro y variación de provisiones se desglosan en:

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	2022	2021
Dotación provisión deterioro saldos a cobrar (Nota 8.1.c)	(399.415,60)	(508.938,78)
Dotación provisiones a corto (Nota 12)	0,00	(125.000,00)
Excesos y aplicación de provisiones (Nota 12)	0.00	152.420,00

15. Información medioambiental

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



Cuentas anuales abreviadas 2022

16. Operaciones con partes vinculadas

Al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz se le tiene arrendado un inmueble propiedad de PROCASA para residencia de mayores, centro de día y unidad de estancia diurna por 527.632,32 euros anuales más IVA, importe que fue calculado a precio de mercado, para cumplir con la legislación vigente en lo que respecta a operaciones vinculadas, de acuerdo con una tasación realizada en su día por la Sociedad de Tasaciones, S.A.

Los saldos mantenidos con el **Excmo. Ayuntamiento de Cádiz** se presentan en diferentes epígrafes del Balance de situación y su resumen sería el siguiente:

Epígrafe del balance de situación	Nota de la memoria	2022	2021
B) ACTIVO CORRIENTE			
III.2. Clientes por ventas y prestación de servicios.	8.1.b)	8.780.214,32	5.049.657,85
Ayuntamiento de Cádiz, deudor		8.780.214,32	5.049.657,85
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo.	8.2.a)	(6.614.862,00)	(3.706.380,12)
Saldo transformable en subvenciones	13	(6.614.862,00)	(3.706.380,12)
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2.a)	(672.219,44)	(783.032,06)
D) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo.		(3.601.993,67)	(3.788.625,57)
Saldo transformable en subvenciones		(929.792,80)	(1.225.747,38)
Dividendo activo a cuenta	8.2.b)	(2.549.099,36)	(2.549.099,36)
Cuenta corriente con entidades vinculadas	8.2.b)	(123.101,51)	(13.778,83)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2.b)	(6.458.894,13)	(6.458.786,94)

En relación con el saldo acreedor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 6.458.894,13 euros, poner de manifiesto las siguientes diferencias **surgidas respecto a los registros** del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a 31 de diciembre de 2022:

- Deuda por la compra del inmueble sito en Calle Merced 9 por importe de 160.871,81 euros. Como se comunicó por escrito al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, dicha deuda no debe aparecer ya que, aunque se adoptó acuerdo de Junta de Gobierno Local, celebrada el 16 de julio de 2010, en el que se aprobaba la enajenación de dicha finca a Procasa para construcción de vivienda protegida, no se llegó a perfeccionarse la venta, y de hecho no se han promovido viviendas en la misma, ni Procasa ha hecho uso de dicho inmueble.
- En dichos registros contables no aparecen anulado el expediente de compensación de oficio (10/2020), por importe de 187.678,26 euros, que por no estar conforme Procasa con dicho expediente de compensación, se presentó Recurso Potestativo de Reposición el 28 de enero de 2020, al considerar que dicha deuda que se compensa no existe, argumentando y justificando con documentación dicho recurso. Hasta el momento de formulación de esta Memoria no se tiene constancia de respuesta al mismo y por lo tanto siguen poniéndose de manifiesto las diferencias entre los saldos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2022 según nuestra la contabilidad y la del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, dado que la citada deuda que reflejan los registros contables municipales, se considera deuda de naturaleza privada y tiene que ser líquida, exigible y vencida, tal y como establece el art. 1.996 del Código Civil.



Cuentas anuales abreviadas 2022

- En cuanto al saldo deudor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 5.049.657,85 euros, poner de manifiesto que existe una partida conciliatoria de 67.230,24 en concepto de “Aportación a Procasa para el “Programa Municipal del alquiler”, que no debería de aparecer como aportación en los registros municipales, ya que, según establece la Ordenanza que regula dicho programa, Procasa interviene como entidad colaboradora del Ayuntamiento, siendo la Junta de Gobierno Local la que recibe las ayudas correspondientes para distribuirlas entre los posibles beneficiarios.

17. Otra información

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Altos directivos (no consejeros)	1	1	0	0	1	1
Resto de personal de dirección de las empresas	2	2	4	3	6	5
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	10	10	4	5	14	15
Empleados de tipo administrativo	4	6	10	11	14	17
Total personal al término del ejercicio	17	19	18	19	35	38

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, expresado por categorías es el siguiente:

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	2022	2021
Altos directivos	1	1
Resto de personal directivo	6	5
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	14	15
Empleados de tipo administrativo	14	17
Total empleo medio	35	38

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han devengado dietas y remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración. No han existido anticipos o créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni se han asumido obligaciones de ningún tipo por cuenta de ellos ni a título de garantía ni en materia de pensiones o de seguros de vida.

Asimismo, hay que mencionar que la retribución percibida en los ejercicios 2022 y 2021, por los miembros de la alta dirección han ascendido a 72.966,17 y 70.112,02 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2022, ni los miembros del Consejo de Administración de Procasa ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.



Cuentas anuales abreviadas 2022

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

Los Administradores, así como las personas vinculadas a los mismos, no se encuentran en cualquier otra causa que pueda significar un conflicto directo o indirecto que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2022 y 2021, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a:

Concepto	Año 2022	Año 2021
Por auditoría de cuentas	7.895,00	7.895,00
Por otros servicios	0,00	0,00
Totalizador	7.895,00	7.895,00

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

18. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La Ley 18/2022 de Creación y crecimiento de empresas, introduce nuevos requerimientos de información relacionados con el periodo medio de pago a proveedores mediante la modificación de la “Disposición Adicional Tercera. Deber de Información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Esta modificación en las sociedades mercantiles que presenten cuentas anuales abreviadas no les afecta.

En cumplimiento 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, se adjunta datos sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a 31 de diciembre de 2022:

Período medio pago a proveedores	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	17,45	16,95
Ratio de operaciones pagadas	17,54	17,33
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,42	11,57
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.437.875,31	2.191.792,44
Total pagos pendientes	9.703,68	152.666,85



Cuentas anuales abreviadas 2022

El período medio de pago a proveedores está calculado teniendo en cuenta el año completo. Estos cálculos están realizados aplicando la metodología establecida en el Real Decreto 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas y la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, entendiéndose por número de días de pago, los treinta días posteriores a la fecha de la aprobación de las facturas, y no de entrada de la factura en el registro administrativo como se computaba en el Real Decreto anterior. Esta metodología se aplica a las Administraciones Públicas sometidas a la Ley de Contratos del Sector Público.

19. Acontecimientos posteriores.

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



Informe de Gestión Ejercicio 2022



I.- INTRODUCCIÓN

"Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)", es una empresa municipal con forma jurídica de sociedad anónima de naturaleza mercantil, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Cádiz. A través de PROCASA, el Ayuntamiento de Cádiz ha venido gestionando de una forma directa la política municipal de viviendas, como servicio al ciudadano, en el ejercicio de las competencias que el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local otorga, en todo caso, a los municipios, dentro de los términos de la Legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma Andaluza. En este sentido, la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local para Andalucía, establece en su artículo 9.2, que los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias: planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.

PROCASA se constituyó el 21 de mayo de 1993, con un capital social de 10.000.000 de pesetas, actualmente 60.101,21 euros, dividido en 100 acciones, y un solo título que está depositado desde la constitución de la Sociedad en la Tesorería del Ayuntamiento de Cádiz.

La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, folio 78, tomo 814, hoja CA-6255, inscripción 10, de fecha 06/07/93. El número de Código de Identificación Fiscal es A11302403 y el domicilio social durante el ejercicio ha sido en Bóvedas de Santa Elena s/n, de esta capital.

El objeto social de PROCASA está constituido, a tenor de sus estatutos, por lo siguiente:

- a) La promoción de la construcción o rehabilitación de los edificios y locales, así como el acondicionamiento de espacios y equipamientos, junto a su explotación, en venta, en alquiler o bajo cualquier derecho real, y su administración directa o indirecta, destinados a fines residenciales, al aparcamiento de vehículos y a la actividad económica y cultural.
- b) La adquisición de suelo e inmuebles; la ejecución de las obras de derribo y de construcción o rehabilitación de edificios, locales, espacios y equipamientos, por sí o mediante empresas constructoras y su explotación, directa o indirecta, con la misma finalidad.
- c) La administración de viviendas y locales pertenecientes al patrimonio municipal, su mantenimiento y conservación y la tramitación y gestión de cuantas funciones tenga encomendadas y se encomienden al Ayuntamiento de Cádiz en materia de viviendas de promoción pública, protección oficial o de cualquier clase, conforme a lo que se desarrolle y acuerde en los correspondientes convenios de colaboración con otras administraciones públicas. Así como la administración de las viviendas pertenecientes a la Junta de Andalucía cuya administración se confíe por la administración autonómica al Ayuntamiento de Cádiz.
- d) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.



- e) Estudios, informes, colaboraciones y gestiones con particulares, administraciones, entidades públicas o privadas y asesoramiento a personas físicas o jurídicas sobre medidas y materias relacionadas y encaminadas a proteger o promocionar el establecimiento, mantenimiento y desarrollo de actividades comerciales, industriales y de equipamiento socio-cultural y espacio cívico dentro del ámbito del Casco Antiguo de Cádiz, con el propósito de fomentar la actividad económica en el mismo, con exclusión de aquellas actividades cuyos epígrafes estén sometidos a legislación especial y las que impliquen ejercicio de autoridad.
- f) Estudios, informes y gestiones ante las distintas administraciones y asesoramiento para la recuperación y preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Antiguo de Cádiz, con exclusión de las actividades que impliquen ejercicio de autoridad.
- g) Las anteriores actividades podrán ser ejercitadas directamente o participando en sociedades que tengan objeto análogo.



II.- ACTUACIONES DESARROLLADAS POR LA EMPRESA DURANTE 2022

Las líneas generales de actuación de la empresa se estructuran según los departamentos de esta:

- A) Departamento Técnico.
- B) Departamento de Vivienda Pública.
- C) Departamento de Gestión e Intervención Social.
- D) Departamento Jurídico
- E) Departamento Económico Financiero.
- F) Otras actuaciones

A) DEPARTAMENTO TECNICO

Es el encargado de desarrollar las nuevas actuaciones de vivienda, durante el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

A.1) Alojamientos temporales en calle del Pueblo Gitano

Adecuación de oficinas para 5 Alojamientos temporales en calle del Pueblo Gitano nº 17 y 19 y Avda. de la Constitución de 1812, nº 2, propiedad de PROCASA, tiene un presupuesto de 96.093,65 € y finalizó el 2 de noviembre de 2021. La empresa constructora fue RHODAS, S.L., el amueblamiento se adjudicó a la empresa RODRIGUEZ Y GARCIA, S.L. por un importe de 29.606,00 € y finalizó en el mes de abril de 2022.

A.2) Doctor Marañón 2

Rehabilitación de edificio para 28 viviendas protegidas en alquiler, 26 de 2 dormitorios y 2 de 1 dormitorio, 3 de ellas para personas con movilidad reducida, el edificio es propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, tiene un presupuesto de 1.999.020,79 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 879.095,00 € y otra del Programa Europeo RECO2ST de 865.313,23 €, como modelo de eficiencia energética óptima en el sur de Europa, cuenta con la colaboración de la Universidad de Cádiz en el diseño e implantación de instalaciones singulares como una cubierta evaporativa y un sistema de impulsión de aire atemperado en las viviendas. La fecha prevista de terminación es en marzo de 2023. La empresa constructora es EJOC2004, S.L.

A.3) Setenil de las Bodegas

Construcción de edificio de nueva planta para 11 alojamientos protegidos en calle Setenil de las Bodegas, sobre un solar propiedad de PROCASA, tiene un presupuesto de 1.134.100,00 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 291.472,50 € y cuenta con el informe favorable de la Junta de Andalucía para una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 299.495,00 €, la obra se inició el 28 de junio de 2022 y tiene un plazo de ejecución de 12 meses. La empresa constructora es CONSTRUCCIONES YATECNICAS S.L.

A.4) Santiago 11



Construcción de edificio, manteniendo la fachada, para 16 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial, en calle Santiago nº 11, sobre un solar de propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, tiene un presupuesto de 1.662.430,00 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 604.770,00 € y cuenta con el informe favorable de la Junta de Andalucía para una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 711.270,00 €, la obra se inició el 27 de diciembre de 2022 y tiene un plazo de ejecución de 24 meses. La empresa constructora es CONSTRUCCIONES YATECNICAS S.L.

A.5) Proyectos

Durante el ejercicio 2022 se han redactado Proyectos básicos y de ejecución de otras actuaciones.

- Construcción de un edificio de nueva planta para 28 viviendas protegidas en alquiler, de régimen general, locales para equipamiento y garajes en calle Marqués de Coprani nº 4, sobre un solar propiedad de PROCASA, tiene un presupuesto de 4.029.185,60 € y una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 493.635,00 €, está previsto que las obras se inicien en el mes de marzo de 2023 con una duración de 21 meses.
- Sustitución de bajantes y centralización de contadores de agua en 502 viviendas de la barriada Guillén Moreno, pertenecientes al Parque Municipal de Viviendas, tiene un presupuesto de 2.116.229,50 € y una subvención del Programa EDUSI de 1.700.800,00 €, las obras se han iniciado el 30 de enero de 2023 con un plazo de ejecución de 12 meses.
- Construcción de un edificio de nueva planta para 24 viviendas protegidas, 20 en alquiler y 4 en venta, de régimen especial, en calle García de Sola nº 20, sobre un solar de propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, tiene un presupuesto de 2.731.499,47 € y una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 732.652,50 €, está previsto que las obras se inicien en el mes de junio de 2023 con una duración de 18 meses.
- Construcción de edificio de nueva planta, manteniendo la fachada del original, para 8 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Pericón de Cádiz 3 – 5, sobre un solar propiedad de PROCASA, tiene un presupuesto de 941.222,93 € y cuenta con el informe favorable de la Junta de Andalucía para una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 397.495,00 €, está previsto que las obras se inicien en el último trimestre de 2023 con una duración de 18 meses.
- Rehabilitación de edificio, propiedad de PROCASA para 8 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Sagasta 77 - 79, tiene un presupuesto de 914.434,27 € y cuenta con el informe favorable de la Junta de Andalucía para una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 324.989,00 €, está previsto que las obras se inicien en el último trimestre de 2023 con una duración de 18 meses.
- Rehabilitación de edificio, propiedad de PROCASA para 9 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Calderón de la Barca 19, tiene un presupuesto de 1.095.483,83 € y cuenta con el informe favorable de la Junta de Andalucía para una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 408.527,00 €, está previsto que las obras se inicien en el último trimestre de 2023 con una duración de 18 meses.
- Colocación de SATE y sustitución de carpinterías en Avda. Sanidad Pública 13 – 15, edificio perteneciente al Parque Municipal de Vivienda, tiene un presupuesto de 490.000,00 €.



A.6) Otras actuaciones

Además de las promociones de vivienda y la redacción de proyectos, desde el Departamento Técnico se realiza el asesoramiento a las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITEs).

Durante el ejercicio 2022, PROCASA ha seguido apoyando a la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz en la Inspección Técnica de Edificios (ITE), reservándose el Área de Urbanismo las funciones relativas a los requerimientos y adopción de los acuerdos para el ejercicio de las potestades administrativas y en particular para el ejercicio de la potestad sancionadora y otras medidas coercitivas.

Las funciones del servicio asumidas por PROCASA son:

- a) Análisis y estudio de todas las ITE remitidas por el Área de Urbanismo, comprobándose que no falte documentación y análisis del resultado del informe técnico emitido.
- b) Visita de Inspección a los edificios objeto de ITE.
- c) Redacción de informes
- d) Informes de valoración de obras.

Concretamente, durante el año 2022, los técnicos de PROCASA han emitido 285 informes sobre fincas, de los que 111 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 174 desfavorables, que se informaron para proceder al requerimiento de las obras necesarias para su resolución.

En el ejercicio 2022, desde el Departamento Técnico se han realizado 2 informes para el Programa Municipal del Alquiler.

A.7) Trabajos arqueológicos

1.-Complemento a proyectos arqueológicos.

- Añadido complementario al proyecto arqueológico preventivo correspondiente a la AP-EX -24 de la Calle Marqués de Cropani nº 2, ya presentado en noviembre del 2021 con la referencia A-425/21 (1447).

Los apartados que se preparan y se adjuntan al proyecto son los siguientes:

- Solicitud de actividad firmada.
- Declaración responsable sobre incompatibilidad.
- Declaración responsable sobre la obtención de permisos, licencias y autorizaciones.
- Declaración responsable sobre la participación como actividad arqueológica.
- Certificado individual de Seguro de accidente de la Empresa Municipal PROCASA.
- Certificado de certificado civil con su recibo de abono.
- Innecesaridad para la realización de sondeos previos antes del comienzo de la actividad.
- Ejecución previa de la obra de un murete guía y muros de pantallas perimetrales.

La presentación fue realizada el 20 de junio del 2022 cuyo número de registro es REGAGE22e00025273836 del Expte A-425/21 (1447).

Resolución favorable y autorización de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía con fecha del 17 de octubre del 2022 correspondiente al proyecto y los datos complementarios arqueológicos correspondientes a la Calle Marqués de Coprani 2. Presentación del Estudio de Seguridad y Salud el 21 de octubre del 2022.

2.-Ejecución de trabajos de campo.



- Ejecución de sondeo arqueológico en la parcela de la Calle Marqués de Coprani AP-EX24. Dicha actividad fue realizada el día 26 de octubre del 2022.
- Desbroce y limpieza de la parcela.
- Rebaje con una máquina retroexcavadora de una superficie aproximada de 20 metros cuadrados hasta alcanzar la cota de -2,20 m.
- Se localiza una primera capa de escombros y cimentación contemporánea hasta la cota de -0,70 m.
- Entre la cota -0,70 y -2,20 m. aparece un estrato de arena dunar estéril con algún material rodado de época contemporánea. A partir de esta profundidad, se localiza un nivel de arena castaña oscura con uso antrópico, por la aparición de algunos fragmentos cerámicos de época romana. Entre ellos un regatón de ánfora. A partir de aquí se paraliza la actividad a instancias de una inspección de trabajo.

3.- Colaboración con la U.C.A.

De la misma manera que en años anteriores, se mantiene el convenio de colaboración entre PROCASA y la U.C.A. a través de los trabajos arqueológicos que venimos desarrollando, para el estudio e interés científico de los resultados que se obtienen, bien sea dentro del marco de investigación de la propia evolución cultural de Cádiz a lo largo de los siglos, como derivada del estudio de los materiales arqueológicos que produjeron las diferentes cultural que habitaron nuestra ciudad.

Así pues, desde el 2017 se llevó a cabo este convenio con la U.C.A., concretamente con el Departamento de Prehistoria y Arqueología a través de la Doctora Dña. Ana María Niveau de Villedary y Mariñas para realizar diversos estudios de investigación conjunta de obras realizadas en PROCASA relativas al mundo Púnico y Fenicio. Aún se está estudiando diversos restos materiales y orgánicos consistentes en objetos de cerámica, así como malacofauna y restos óseos (humanos y de animales) correspondientes a los restos arqueológicos que aparecieron en el solar UE -EX – 01- A (Antigua Comandancia de la Guardia Civil). Actualmente dichos estudios aún siguen vigentes y con nuevas ampliaciones de datos.

4.- Trabajos complementarios.

- Clasificación y archivo de todas las actividades arqueológicas realizadas desde 1990 hasta la fecha, por el Patronato Municipal de la Vivienda y PROCASA. Dicha actividad agrupa: proyectos, informes preliminares, memorias finales, planimetrías, plantas y alzados, dibujos, fotografías, estudios antropológicos, publicaciones, diarios de campo, instancias, entregas de materiales arqueológicos.

- Publicaciones arqueológicas en prensa obtenidas de la hemeroteca de la Biblioteca Pública Celestino Mutis correspondientes a los trabajos arqueológicos realizados a partir de 1990. Recortes de prensa para adjuntar a los archivos de las distintas obras realizadas. A su vez se extrae información de temas referentes a la ejecución de viviendas, entrega de las mismas y otros temas relacionados con PROCASA a partir de ese mismo año.

A.8) Colaboraciones con la UCA. Propuestas proyectos europeos.



Durante el año 2022, PROCASA ha colaborado en el proyecto europeo RECO₂ST – HORIZON2020, propuesto por el Ayuntamiento de Cádiz y la Universidad de Cádiz, en cuanto a que el edificio municipal de la actuación en Doctor Marañón se dispone como sitio demostrador de la zona climática del sur de Europa, de tecnología modelo para la eficiencia energética óptima dentro de dicho proyecto europeo.

En junio de 2022, consecuencia de esta interesante experiencia de colaboración con la Universidad de Cádiz, concretamente con el Departamento de Máquinas y Motores Térmicos de la Escuela Superior de Ingeniería, PROCASA se inscribe en el Registro de Participantes de la Comisión Europea como organización pública que puede participar en propuestas que se acojan a programas europeos.

Desde la UCA nos informan activamente de varias propuestas interesantes para implantar tecnologías a la vez que se optimizan las condiciones medioambientales y habitacionales de las viviendas municipales y en las que PROCASA puede participar, aportando un edificio que tenga en proyecto como sitio demostrador de tecnologías, no solo enfocadas a la eficiencia energética sino también al bienestar y mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Así, durante el año 2022, PROCASA ha participado en las siguientes propuestas, junto con al menos otras quince organizaciones de toda Europa, aunque a la fecha actual no se han aceptado por parte de la Comisión Europea que las evalúa entre todas las presentadas, estando pendiente la evaluación de la última:

- o RESPECT, SMART-DR y SHREWD (Hogares con uso intensivo de energías renovables que permiten una transición más rápida y respetuosa con el clima) dentro del programa europeo HORIZON-CL5-2022-D4-01 (uso eficiente, sostenible e inclusivo de la energía).
- o SUSVINICITY (Comunidades favorables, sostenibles y ambientales conectando, interdisciplinariamente, técnicas bajas en Carbono), dentro del programa europeo HORIZON-CL5-2022-D4-02 (uso eficiente, sostenible e inclusivo de la energía), Propuesta número: 101123530.

A.9) Propuestas de actuaciones al programa de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR, Next Generation, Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre).

Durante el año 2022, se han presentado cinco propuestas de actuaciones promovidas por PROCASA y tramitado otras cinco promovidas por el Ayuntamiento de Cádiz, al programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en el marco de la Orden de 8 de marzo de 2022, por la que se establecen los objetivos y calificación a aplicar para la evaluación de propuestas de actuaciones presentadas de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el marco del programa estatal de ayuda del Real Decreto 853/2021 del PRTR Next GenerationEU.

Han sido admitidas cinco de estas propuestas, con su valoración correspondiente, y continúan su tramitación con la finalidad de formalizar los necesarios acuerdos de financiación con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, según Resolución de 14/09/2022 de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía las siguientes actuaciones:



Nº EXPTE.	ENTIDAD SOLICITANTE	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	Nº VIVIENDAS	VALORACIÓN TOTAL
NGP6-015-22	PROCASA	SETENIL DE LAS BODEGAS	11	11,88
NGP6-031-22	AYUNTAMIENTO	SANTIAGO 11	16	12,20
NGP6-033-22	PROCASA	PERICÓN DE CÁDIZ	9	10,35
NGP6-034-22	PROCASA	CALDERÓN DE LA BARCA	9	10,04
NGP6-035-22	PROCASA	SAGASTA	8	10,98

Actualmente, ninguna propuesta de las diez presentadas para el municipio de Cádiz se encuentra desistida, siendo las cinco restantes no evaluadas en una primera presentación por incumplir "requisito de consumo de energía primaria no renovable", reformuladas y presentadas de nuevo en el mes de julio de 2022, pendientes de su evaluación y resolución, siendo las siguientes:

Nº EXPTE.	ENTIDAD SOLICITANTE	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	Nº VIVIENDAS
NGP6-032-22	AYUNTAMIENTO	GARCÍA SOLA 20	19
NGP6-054-22	AYUNTAMIENTO	GARCÍA SOLA 22	19
NGP6-055-22	AYUNTAMIENTO	AVD. MARCONI	47
NGP6-056-22	PROCASA	MARQUÉS DE COPRANI	28
NGP6-058-22	AYUNTAMIENTO	AVD. PORTUGAL	22

En la Resolución de la Consejería de Fomento de 14/septiembre/2022 se publican:

- 55 propuestas evaluadas y admitidas con su puntuación, que va desde un mínimo de 6,81 hasta el máximo de 14,11. Las cinco propuestas presentadas por PROCASA y Ayuntamiento de Cádiz que están evaluadas tienen una puntuación por encima de los valores medios.
- 10 propuestas desistidas, entre las que no se encuentra ninguna de las presentadas.

Se desconoce el número total de propuestas presentadas por los Ayuntamientos y demás entidades públicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía a dicho programa de ayudas.

Actualmente, en el mes de marzo de 2023, la Comunidad andaluza ya ha firmado con el Ministerio dos acuerdos en el marco de este PRTR, uno en noviembre de 2022 y otro en febrero de 2023, para 530 viviendas en Málaga y para 1.039 viviendas de AVRA, respectivamente, que se corresponden con 17 actuaciones, ninguna en el municipio de Cádiz, disponiendo de 5 actuaciones propuestas admitidas, ya evaluadas y resueltas, de PROCASA y de Ayto. de Cádiz.



B) DEPARTAMENTO DE VIVIENDA PUBLICA

B.1) MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS

Las labores de mantenimiento están realizadas en su mayoría por la empresa Construcciones Butrón Ortiz, S.L., adjudicataria del contrato del Servicio de Reparación y Mantenimiento de los edificios administrados por PROCASA (Expte. 2/2021-CO). No obstante, realizamos contratos menores con otras empresas del sector.

El número de partes de averías o deficiencias registrados ha sido de 441, de los que 420 han sido atendidos por los servicios de mantenimiento y 21 correspondían a los propios inquilinos/as.

Con respecto al año anterior, los partes atendidos se han reducido en 148.

En 2021 la ratio de partes atendidos por día de trabajo era de 2,20 partes/día y en 2022 el ratio es de 1,71 partes/día de trabajo.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

Reformas integrales de viviendas	36
Actuaciones estructurales	24
Actuaciones en red de evacuación/atascos	75
Actuaciones en desperfectos en viviendas y zonas comunes	35
Actuaciones de impermeabilizaciones	8
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías	32
Actuaciones en instalaciones	197
Actuaciones en pinturas	3
Actuaciones en albañilería	23
Actuaciones varias	22

Se han realizado obras en viviendas de recuperación (VR), o puesta en uso de viviendas vacías con un total de 36 actuaciones en las siguientes direcciones:

C/SANTA ELENA Nº4, ESCAL.2, 1ºC
 C/SANTA ELENA Nº4, ESCAL.2, BAJO C
 C/ALCALDE BLAZQUEZ Nº13, 4ºF
 C/ SANTO DOMINGO Nº43, 1ºB
 C/ALCALDE BLAZQUEZ Nº4, 1ºA
 C/SANTA ELENA Nº4, ESCAL.2, 3º C
 C/SANTO CRISTO Nº4, 2ºB
 C/REGIMIENTO DE INFANTERIA Nº5, 3ºIZQ.
 C/SANTO DOMINGO Nº43, 3ºB
 C/GOLETA Nº3, 2ºC
 C/NELSON MANDELA Nº5, 4ºB
 C/FERNANDEZ BALLESTEROS Nº12, BAJO DCHA.
 C/GRAZALEMA Nº6, 2ºC



C/MIRADOR Nº10, 2ºA
C/CAL Y CANTO Nº7, 4ºA
C/ MIRADOR Nº21, 2ºD
C/ SANTA ELENA Nº4, 2ºA
C/SANTA MARIA Nº8, BAJO C
C/CRUZ Nº11, 2ºB
C/ SAN JUAN Nº27, 3ºB
C/ ALCALDE BLAZQUEZ Nº10, 5ºB
C/ MARINERO EN TIERRA Nº2, 10ºD
C/OLVERA Nº4, 5ºC
C/GOLETA Nº3, BAJO A
AVDA. ANDALUCIA Nº88A, 4ºDCHA.
C/SAN ROQUE Nº7, ESCAL.3, 2ºIZQ.
C/BOTICA Nº27, BAJO A
C/MESON Nº15, BAJO A
AVDA. SANIDAD PUBLICA 15, 2ºA
C/OLVERA Nº7, 2ºA
C/BOTICA Nº27, 1ºA
C/PUBLICO Nº10, ESCALERA 1, 2ºPTA.2
C/ALCALDE BLAZQUEZ Nº9, 4ºC
C/SAN ROQUE Nº7, ESCAL.1, 2ºIZQ.
C/OLVERA Nº8, 4ºB
C/SAN JUAN Nº27, BAJO A

OBRAS EN ELEMENTOS COMUNITARIOS DE LOS EDIFICIOS:

- Nuevo colector de alcantarillado para los edificios de c/ Levante nº 1 y nº 3.
- Reparaciones estructurales de fachadas en los edificios de c/ Cantiña nº 3, c/ Fernández Ballesteros nº 10 y nº 12.
- Instalación de red de saneamiento colgado para evacuación de las viviendas en los edificios de Avda. de la Sanidad Pública nº 13 (Local vivero de empresas) y Avda. de la Sanidad Pública nº 15 (Local "Los Polillas")

Iniciamos la obra de instalación de colectores de fundición dúctil de distribución de AFS en la Barriada de Guillén Moreno.

Realizamos las centralizaciones de contadores de agua en los edificios de Avda. Lacave nº 7 y nº 9.

Se han sustituido las 28 derivaciones individuales de agua en el edificio de Avda. de la Sanidad Pública nº 13.

Se ha continuado con la revisión y reparación de las fachadas de los once edificios que conforma la barriada de Guillén Moreno, como consecuencia de la fisuración de las cornisas de hormigón que pueden derivar en caídas de cascotes a la vía pública. Estos trabajos se realizan con personal especialista en trabajos verticales.

Se han realizado cinco limpiezas sanitarias en las siguientes direcciones:

- Dos en c/ Poeta Ayrolo nº 1-2º D
- c/ Mirador nº 21-2º D
- c/ Bulería nº 3-2º Izda
- c/ San Juan nº 27-Bj. C



B.2) GESTION DE RECIBOS

PROCASA gestionó en el año 2022 un total de 2.080 viviendas de alquiler, propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, de la Junta de Andalucía y de la propia empresa municipal. El desglose de dicho parque, por titularidad de las viviendas, es el siguiente:

Propiedad del Ayuntamiento de Cádiz: 1.381
Propiedad de PROCASA: 277
Propiedad de la Junta de Andalucía: 420
Otros casos (con convenio): 2

El número de recibos emitidos durante el año 2022 ha sido de 25.672, por importe de 2.526.894,49 €. El porcentaje de morosidad se ha situado en un 22,88 %, por lo que se aprecia una disminución con respecto al pasado ejercicio, que se situó en un 22,91 %. Se han llevado a cabo gestiones, remitido cartas de reclamaciones de rentas y alcanzados acuerdos de pago con las personas inquilinas, valorando su situación económica para disminuir la morosidad. Como consecuencia de estas gestiones se ha recuperado durante el ejercicio 2022 un importe de 185.090,20 €, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

B.3) GESTIONES ADMINISTRATIVAS, CONTRATOS, SUBROGACIONES, ETC.

Contratos de arrendamientos formalizados (viviendas, locales y garajes): 55
Subrogaciones tramitadas: 43
Solicitudes de cambios de viviendas: 20
Depósitos de fianzas de arrendamiento en AVRA: 55
Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 43

B.4) ENCUESTAS DE SATISFACCIÓN

En relación con el resultado de las encuestas de satisfacción entregadas a las personas adjudicatarias de viviendas en alquiler del parque municipal durante el año 2022, según la Instrucción relativa a la aplicación de un protocolo de actuación en la entrega de viviendas de arrendamiento del parque público municipal, administrado por la empresa municipal PROCASA, Instrucción aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cádiz, en su punto 37º. Urgencia 14, de 19 de enero de 2018, cabe destacar lo siguiente:

Se entregaron 55 encuestas a las personas titulares, a la entrega de llaves de la vivienda, de las que se recibieron 22, siendo en todos los casos viviendas adjudicadas en segunda o sucesiva ocupación.

Respecto al tiempo de respuesta-atención de PROCASA a la persona usuaria, puede considerarse un grado de satisfacción alto, ya que casi en el 60% de las encuestas recibidas la puntuación es a partir de 9. Este año la cifra de las valoraciones superiores o iguales a valor 7 sobre 10 es de un 68%, algo menor que las del año anterior que era de un 75%, por lo que habrá que tener en cuenta que este año no se han entregado viviendas de primera utilización y el año anterior sí.

Se vuelve a destacar como punto fuerte del servicio el que se cubran las necesidades familiares con la vivienda adjudicada, lo que es valorado por las personas usuarias en todos los casos por encima del valor 5, siendo el primer año que se consigue esta respuesta tratándose de viviendas de segunda o posterior ocupación, lo que solo se conseguía en ejercicios anteriores en el caso de vivienda nueva. Sin embargo, es



inferior el porcentaje que lo valora muy satisfactoriamente, por encima de valor 8, siendo del 68% y en el año anterior ascendió al 94%.

Hay que tener en cuenta que en esta anualidad se trata de viviendas de segunda o posterior ocupación y que la muestra es reducida al tratarse de un escaso número de encuestas recibidas.

C) DEPARTAMENTO DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN SOCIAL

C.1) PROGRAMAS DEL DEPARTAMENTO.

OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMDEVI).

Este Protocolo municipal fue aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz en octubre de 2015 como instrumento de actuación y coordinación de medidas encaminadas a prevenir situaciones de riesgo por pérdida del domicilio habitual y evitar desahucios.

El acceso a este servicio de ayuda y asesoramiento se realiza a instancia de parte o mediante derivación de las diferentes delegaciones municipales o juzgados.

Las funciones que se desarrollan desde esta Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda son:

- Información, orientación y atención social.
- Coordinación y derivación al Dpto. Jurídico, Dpto. de Vivienda Pública y Registro de demandantes.
- Intermediación con las entidades financieras, propietarios/as o administración de fincas e inmobiliarias.
- Acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas en la búsqueda de una alternativa habitacional en el caso de pérdida de la vivienda habitual ante situaciones de vulnerabilidad.
- Coordinación con Entidades públicas y privadas: servicios sociales, juzgados, propietarios particulares, entidades bancarias.

La cuantificación de las acciones realizadas a lo largo del año 2022 es la siguiente:

- Nº de familias atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual: 73.
- Nº de familias nuevas atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual: 53.
- Nº de familias atendidas con contrato de arrendamiento de vivienda habitual: 56.
- Nº de familias atendidas con préstamo hipotecario: 10.
- Nº de familias atendidas sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual: 7.
- Nº de seguimientos de familias atendidas: 185.
- Nº de familias atendidas con resultado favorable tras el uso del recurso: 28.
 - a) Conservan la vivienda: 14.
 - b) Se encuentra una alternativa habitacional adecuada: 14.
- Nº de familias atendidas con resultado desfavorable tras el uso del recurso: 6.
 - a) Hacen entrega de la llave y no consiguen alternativa habitacional: 2.
 - b) La familia acude a la oficina OMDEVI con un requerimiento o procedimiento judicial avanzado sin posibilidad de intervención o mediación: 2.
 - c) Renuncia a la alternativa habitacional ofrecida por OMDEVI: 1.
 - d) Lanzamiento: 1.
- Nº de familias que abandonan la intervención, no colaboran y/o no aportan documentación y/o desisten de la intervención: 4.



C.2) PROGRAMA MUNICIPAL DE ALQUILER.

La Ordenanza Reguladora de las Ayudas al Programa de Alquiler Social del Ayuntamiento de Cádiz tiene como finalidad el fomento del alquiler de viviendas desocupadas para familias gaditanas con garantías y seguridad para las personas inquilinas y propietaria. El 15 de abril de 2021 ha entrado en vigor la modificación de la citada Ordenanza.

Acciones realizadas:

- Nº de nuevas solicitudes recibidas para incorporación de viviendas propiedad de particulares al Programa Municipal de Alquiler: 4
- Nº de solicitudes presentadas que prosperan: 2
- Nº de personas beneficiarias del programa: 13 personas. (6 mujeres, 5 menores, 2 hombres).

Expedientes ya iniciados que continúan en activo durante el año 2022.

Vivienda en C/ María Arteaga nº 5-4º Derecha.

Fecha del contrato: 15 de junio de 2017.

Años de contrato: 3. Prorroga anual.

Perfil familia beneficiaria: pareja heterosexual (en agosto de 2022 fallece uno de los beneficiarios, se mantiene el contrato).

Vivienda en C/ Pericón de Cádiz, 19-2º B

Fecha del contrato: 7 de Julio de 2021. Años de contrato: 5.

Perfil de la familia beneficiaria: mujer sola.

Vivienda en C/ Santa María nº 8-Bajo A.

Fecha del contrato: 1 de septiembre de 2021. Años de contrato: 5.

Perfil familia beneficiaria: Mono parentalidad con menor en régimen de custodia compartida.

Vivienda en C/ Santa María nº8-Bajo C. (Cambia la unidad de convivencia durante el año 2022)

1º Contrato: 1 de septiembre de 2021-a 30 de Junio de 2022. Años de contrato 5.

Perfil familia beneficiaria: mono parentalidad con dos menores a cargo.

2º Contrato: 8 de Julio de 2022-actualidad. Años de contrato 5.

Perfil de familia: Familia nuclear con dos menores a cargo.

Expedientes iniciados en el año 2022.

Vivienda en C/ Alfonso Aramburu nº 4-3º D. Expediente iniciado en octubre de 2022, pendiente de firma de contrato en 2023.

Vivienda en C/ Pericón de Cádiz nº 19-2º C. Expediente iniciado en octubre de 2022, pendiente de firma de contrato en 2023.

El Certificado de Eficiencia Energética del Edificio correspondiente para llevar a cabo el arrendamiento se ha elaborado por el servicio técnico de PROCASA, no teniéndose que hacer cargo la propiedad.

Expediente que causa baja.

Vivienda en Avenida Ana de Viya nº 16-1º D

Fecha del contrato: 15 de mayo de 2017-Fin de contrato 16 de mayo de 2022 (sale del programa tras cumplirse el quinto año de contrato y encontrarse en prórroga anual).



Años de contrato: 3. Prorroga anual.

Perfil familia beneficiaria: Madre e hija mayor de edad.

C.3) ACCIONES DEL DEPARTAMENTO.

- Gestión social del parque público de viviendas.

- Estudio socioeconómico de las familias inquilinas del parque público, que comprende la investigación y la intervención social teniendo en cuenta:

- a) La actualización e informatización de los datos que obran en los expedientes.
- b) Morosidad.
- c) Irregularidades de los contratos de arrendamiento.
- d) Inspección de la limpieza y mantenimiento de las viviendas.
- e) Detección de problemáticas sociales para derivación y canalización de los casos a los departamentos o servicios pertinentes.

Durante el año 2022 se ha realizado el estudio e informe de las fincas San Juan 27 y Hércules 5 y 7 así como el inicio del estudio de avenida Sanidad pública 13, avenida Sanidad Pública 15, barrio de Guillén Moreno, barrio Manuel de Falla.

- Seguimiento de la morosidad y envío de cartas para reclamación de cantidades a personas inquilinas del parque público: 103, de las que 33 se han realizado a personas inquilinas de las viviendas de la Promoción de Jóvenes.

- Expedientes de subrogación resueltos: 43.
- Número de acuerdos de pago firmados con familias deudoras y seguimiento de los mismos: 31.
- Nº de regularizaciones de situaciones arrendaticias irregulares por aplicación del protocolo aprobado por Consejo de Administración el 24 de mayo de 2021: 17.
- Nº de llamadas telefónicas a personas usuarias para gestión y seguimiento: 776.
- Nº de visitas a domicilio realizadas: 463.
- Nº de contactos telemáticos realizados: 125.
- Nº de entrevistas en despacho: 236.
- Nº de notificaciones bajo puerta: 5.
- Nº de coordinaciones: 308, de las que 62 se han realizado con entidades privadas.

- Terminación del Manual de procedimientos del Departamento de Intervención Social.

Se termina de elaborar el manual y queda integrado por los siguientes procedimientos (los dos últimos han sido incorporados en el año 2022):

- Recuperación de viviendas.
- Intervención en situaciones de riesgo de salud pública en viviendas y locales. Trastorno de acumulación.
- Morosidad. Atención personalizada, reclamaciones, acuerdos de pago.
- Borrador de la Guía de Convivencia.
- Actuación ante situaciones arrendaticias irregulares, subrogaciones y ocupaciones irregulares, aprobado el 24 de mayo de 2021.
- Denuncias.
- Protocolos de cambios o permutas.
- Protocolo ante casos de desahucios de viviendas del parque municipal cuando hay menores u otras personas vulnerables.



- Mesa de Casos Especiales.

Fue creada en abril de 2021. Su objeto es tratar de manera individualizada aquellos casos singulares que ya han sido objeto de un proyecto de intervención social con resultados desfavorables y dada su complejidad requieren la toma de decisiones desde puestos de alta dirección. La integran el Gerente de PROCASA, la Directora del Departamento de Gestión e Intervención Social y la Jefa del Departamento Jurídico.

Durante el año 2022 se han presentado a la mesa 8 casos nuevos y se han resuelto 4 de los que ya venían siendo estudiados.

- Registro e inspección de denuncias.

En mayo de 2021 se pone en marcha un procedimiento por el que cualquier ciudadano/a de la localidad puede comunicar a PROCASA situaciones que considere irregulares para que el Dpto. de Gestión e Intervención Social las estudie e intervenga de la manera más conveniente. La comunicación puede realizarse presencial o telemáticamente. A continuación, se exponen las distintas situaciones y la cuantificación de cada una de ellas a lo largo del año 2022: desuso: 1, desocupación: 7, ocupación ilegal: 2, alquiler a terceros: 11, conflicto vecinal: 49, mal uso zonas comunes: 18, basura: 11, maltrato doméstico: 8, insectos: 7, otros salud: 3, salud pública: 24, juego ilegal: 0.

- Nº de denuncias recibidas: 69.
- Denuncias archivadas después de haber sido estudiadas: 3.
- Denuncias resueltas: 10.
- Denuncias en estudio: 1.

- Alojamientos Transitorios.

Este Proyecto Técnico que tiene como objetivo general proporcionar un alojamiento transitorio y de duración determinada a aquellas unidades familiares que deban abandonar su residencia habitual debido a una situación de urgencia/emergencia social.

Se llevará a cabo en el edificio de oficinas ubicado en la C. / Pueblo Gitano con la Avda. de la Constitución 1812, al que se accede a través de tres portales situados en ambas calles. Se dispone de cinco alojamientos adaptados, dos de ellos de un dormitorio y tres, de dos. Durante el año 2022 se ha beneficiado 16 familias de las que 37 personas son adultas y 10 menores. Asimismo, se contabilizan las siguientes acciones:

- Visitas a domicilio (personas trabajadoras sociales, educadora social, técnicos de mantenimiento e instalaciones): 52.
- Atención telefónica y telemática: 65.
- Coordinación con otras entidades y administraciones: 25.
- Gestión directa con personas usuarias y coordinación con otras entidades y administraciones: 70.

- Guía de la Convivencia.

El objetivo principal de esta Guía es crear una herramienta útil para promover la integración real de todas las personas inquilinas del parque público de PROCASA y fomentar que las comunidades vecinales sean espacios en los que se establezcan redes de buena vecindad, desde el respeto, la tolerancia y la solidaridad como garantías de una buena convivencia, lo que influirá en una mejor calidad de vida de todas las personas que las integran.

1 Un mismo documento de denuncia puede indicar más de un motivo por el que se realiza la misma.



El 24 de febrero de 2022 se presenta a las personas representantes vecinales el borrador de la Guía de Convivencia al objeto de iniciar proceso participativo y recoger las aportaciones de las personas vecinas para elaborar la guía definitiva. Se elabora el documento definitivo y se aprueba por el Consejo de Administración la Guía para la Convivencia el día veintiuno de diciembre de 2022.

- Colaboración en el proyecto Whole-COMM.

El proyecto trata de analizar la integración de las personas migrantes desde el año 2014 en ciudades pequeñas, medianas y áreas rurales al objeto de teorizar sobre las claves que sirven de base a la relación entre la política de integración de inmigrantes en este caso, en el área de la vivienda, y la cohesión o fragmentación de la comunidad. La colaboración de PROCASA ha consistido en ofrecer el número de familias migrantes adjudicatarias de vivienda social desde 2017 y dos entrevistas al investigador principal del proyecto en España en febrero de 2022.

- Colaboración en la Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social (ERACIS).



Desde la Delegación Municipal de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Cádiz, dentro de las acciones formativas del Programa ERACIS, solicitan la participación del Departamento de Gestión e Intervención Social de PROCASA para la impartición de talleres sobre vivienda. Se han realizado en el Centro de Servicios Sociales de la Barriada de la Paz y han contado con cinco sesiones formativas de febrero a junio de 2022. Son 75 personas las beneficiarias. Se ha contado con la colaboración de una administrativa del registro Municipal de demandantes de Vivienda y la educadora.

Las personas participantes han sido seleccionadas por Servicios Sociales y ascienden a 75.

Los temas por tratar han sido:

- Dar a conocer la Empresa Municipal de Vivienda, PROCASA.
 - Informar sobre el sistema de adjudicación de viviendas a través de Registro de Demandantes de Viviendas.
 - Supuesto práctico sobre la solicitud y el baremo del Registro de Demandantes de Viviendas.
 - Informar sobre la Oficina Municipal de Viviendas (OMDEVI).
 - Taller sobre búsqueda de vivienda.
- Participación en la promoción y organización de jornadas organizadas por la Asociación de Vivienda y Suelo.

Se desarrollan en Cádiz los días 19 y 20 de mayo de 2022 en el Palacio de Congresos bajo el título La innovación social en la gestión de parques públicos de vivienda. Una visión integradora y transversal.

El tema propuesto por el Departamento de Gestión e Intervención Social de PROCASA fue el presentado el 20 de mayo de 2022 en la mesa moderada por la educadora social y se tituló El marco sistémico aplicado a las personas. Planes integradores de actuación con personas.



- Taller Concienciación y Prevención de Atascos y Uso de Toallitas.



Se realiza el 24 de marzo en Botica 29, en colaboración con la Empresa Municipal de Aguas de Cádiz y la administradora de la finca. Asisten 28 personas. Se realiza como medida para la concienciación medio ambiental de la comunidad vecinal y su sensibilización acerca del coste y daño que el mal uso de estos productos genera.

- Plan de Intervención Social en la adjudicación de las viviendas de la calle Doctor Marañón 2.

El objetivo fundamental del Plan es promover una intervención integral en el edificio destinada a las 28 unidades familiares adjudicatarias, contando con la implicación y participación de personal técnico de PROCASA, colectivos sociales y sectores de la Administración cuyas materias están relacionadas con el fomento del desarrollo individual, familiar y grupal para mejorar el bienestar, la convivencia vecinal y el compromiso social. El Departamento de Gestión e Intervención Social de PROCASA ha organizado durante este año 2022 acciones de carácter informativo y formativo para las personas inquilinas de la promoción de Doctor Marañón 4. Se han desarrollado talleres en distintos niveles de intervención: desde el nivel familiar, para formar sobre el uso, mantenimiento y disfrute de la vivienda; grupal, para el uso y disfrute de las zonas comunes a través de las comunidades vecinales; y comunitario, para la promoción de dinámicas positivas que trasciendan al entorno del barrio.

Asimismo se ha transmitido el conocimiento necesario al objeto de conseguir la implicación de los vecinos y vecinas en el desarrollo óptimo del Proyecto RECO2ST2, su participación y concienciación social para una mejor sostenibilidad y respeto medioambiental en la comunidad del edificio.

A. Reunión informativa con las personas adjudicatarias.



Se realiza reunión el 4 de mayo de 2022 en el salón de actos del Instituto de Fomento, Empleo y Formación a la que asisten 35 personas. El contenido de la misma es el siguiente:

- Firma de los documentos de adjudicación de las viviendas.
- Firma de consentimientos para participar en el estudio.
- Entrega de plano de las viviendas.
- Aclaración del procedimiento para solicitud de ayudas de servicios sociales.

B. Sesiones formativas para familias adjudicatarias.

Se realizan el 12 de mayo de 2022 en las instalaciones de la Fundación Centro Tierra de Todos y se concretan en:

2 RECO2ST es un proyecto seleccionado por la Unión Europea que consiste en implantar en edificios residenciales de viviendas en rehabilitación, como es el caso de Doctor Marañón 4, las tecnologías más adecuadas para conseguir la máxima eficiencia energética, de salud, confort y calidad medioambiental.





B1. Taller informativo para adultos: acuden 59 personas. Se ofrece información por parte del arquitecto de PROCASA sobre la historia del edificio, características específicas del mismo, especificidades de los suministros, técnicas de mantenimiento, buen uso de las viviendas desde el punto de vista energético y uso de las zonas comunes.



B2. Ludoteca para personas menores: acuden 10 personas menores. Se decoran piezas de un puzle gigante que forma la fachada del edificio donde van a vivir y que posteriormente va a ser expuesta en el patio del edificio.

El objetivo es favorecer el conocimiento de las personas adjudicatarias y sus hijos e hijas así como ir creando sentimiento de pertenencia y comunidad.



C. Taller formativo.



Se realiza el 8 de noviembre de 2022 en el salón de actos de la Casa de Iberoamérica y acuden 42 personas. Se ofrece información por parte de una de las abogadas de PROCASA, sobre derechos y deberes inherentes a la condición de persona inquilina, importes de las fianzas que cada persona debe ingresar, presentación de la Guía de la Convivencia, procedimiento para la elección de personas representantes vecinales.

D. Visita de cada familia adjudicataria a su vivienda, que se realiza el 17 de noviembre de 2022 y a la que acuden 54 personas. Se trata de facilitar la organización del espacio a través de la toma de medidas. Se realiza un recordatorio de las prácticas recomendadas para el uso de las viviendas.

C.4) VIVIENDAS COLABORATIVAS Y COHOUSING.

La vivienda colaborativa se trata de un tipo de vivienda diseñada y gobernada por las propias personas residentes, a iniciativa de éstas y formada por un proceso participativo. Entre los Programas de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz (PMVS), se incluye la vivienda protegida de alquiler en cooperativa, de forma que, en líneas generales, el Ayuntamiento aporte suelo en régimen de cesión de uso a las cooperativas formadas por personas demandantes de vivienda, que se encargarían de financiar y realizar la promoción.



En el mes de mayo de 2022, se organizó una Jornada online “Cohousing y Viviendas Colaborativas”, con las ponencias de algunas experiencias en España que ya están en marcha como: HISPACOOOP, REAS, -ABANTE JUBILAR SEVILLA SOC.COOP.ANDALUZA, ASOCIACIÓN JUBILARES, AXUNTASE COHOUSING ASTURIANO, PAX PATIOS DE LA AXARQUÍA, SECOAND, Asociación Regional de Senior Cohousing de Andalucía.

En octubre de 2022, se mantuvo una reunión sobre “Vivienda Colaborativa” con personas que han mostrado su interés solicitando información, estableciéndose contacto entre grupos de personas interesadas en este tipo de vivienda y en la formación de cooperativas.

Actualmente se encuentran inscritas como demandante de vivienda protegida en el Registro Municipal de Cádiz, en la opción de “Cooperativas”, un total de 211 personas.

D) DEPARTAMENTO JURIDICO

Las funciones realizadas por el Departamento Jurídico de PROCASA durante el ejercicio de 2022, pueden dividirse, de una forma genérica, en ocho apartados:

- 1.- Asesoramiento Jurídico General, dirigido al ámbito interno de la empresa (consultas, informes, redacción de escritos, contratos y documentos).
- 2.- Asesoramiento Jurídico, dirigido al ámbito externo de la empresa (consultas sobre procedimientos judiciales de desahucio, arrendamientos urbanos a particulares y coordinación con otras delegaciones Municipales).
- 3.- Licitación de contratos.
- 4.- Dirección jurídica de asuntos contenciosos.
- 5.- Secretaría del Consejo de Administración de “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.” (PROCASA).
- 6.- Secretaría de la Mesa de Contratación de “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.” (PROCASA) y del Órgano de Asistencia en licitaciones electrónicas.
- 7.- Secretaría del Consejo del Observatorio de la Vivienda.
- 8.- Secretaría de la Mesa Tripartita.

D.1) Asesoramiento Jurídico General dirigido al ámbito interno de la empresa: (se destacan en *cursiva* únicamente las actuaciones más destacadas en el año):

- 1.1.- Asesoramiento jurídico general dirigido al ámbito interno de PROCASA. (Asistencia a la Gerencia y a todos los departamentos de la empresa, prestando asesoramiento jurídico, acompañamiento a reuniones, redactando escritos, informes, propuestas,...).
- 1.2.- Redacción de expuestos dirigidos a la Junta General y Consejo de administración de PROCASA.
 - *Expuestos de puntos del orden del día de ocho sesiones del Consejo de Administración y de tres puntos de la competencia de la Junta General.*



- 1.3.- Redacción de documentos, escritos, convenios, contratos y tramitación de expedientes.
- *Redacción del Plan de Medidas Antifraude.*
- 1.4.- Redacción de Resoluciones de Gerencia en uso de competencias delegadas en materia de personal.
- *Resolución sobre creación de plaza de encargado de obras.*
- 1.5.- Redacción de nuevos contratos de arrendamientos, de arrendamientos con opción de compra, de prórrogas o novaciones de los existentes, de contratos privados de compraventa, arras, etc.
- *Redacción de modelo de contrato de arrendamiento para 28 viviendas protegidas en Régimen Especial de Alquiler, en el edificio de calle Doctor Marañón, número 2.*
 - *Redacción de modelo de autorización de uso en precario para los alojamientos temporales, situados en calle Marqués de la Ensenada, nº 17 y 19 y Avenida de la Constitución de 1812, nº 2, en Cádiz.*
- 1.6.- Contestaciones a solicitudes de subrogación en contratos de arrendamiento concertados por PROCASA, por el Ayuntamiento y por el extinguido Patronato de Viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.
- *35 escritos de contestación a solicitudes de subrogación.*
- 1.7.- Redacción de 16 requerimientos a inquilinos del parque público, la mayoría de entrega de llaves por incumplimientos contractuales.
- *11 requerimientos*
- 1.8.- Redacción de requerimientos de pago de cuotas de comunidad, de reclamaciones extrajudiciales de pago de renta debida por morosos.
- 1.9.- Elaboración de modelos de reconocimiento de deudas.
- 1.10.- Protocolización e inscripción registral de contratos privados.
- 1.11.- Instancias e Inscripción de acuerdos en el Registro Mercantil, de los que se destacan, por su mayor entidad, los siguientes:
- *Solicitud al Registro Mercantil de designación de experto independiente para la tasación de las tres fincas aportadas por el Ayuntamiento como incremento de capital.*
 - *Inscripción en el Registro Mercantil de cese de Consejera.*
 - *Inscripción en el Registro Mercantil de nombramiento de Consejera.*
 - *Inscripción en el Registro Mercantil del acuerdo del Consejo de Administración sobre prórroga expresa del contrato de auditoría de cuentas anuales de PROCASA por un año más (ejercicio social 2022).*
- 1.12.- Elaboración de informes razonados en Derecho.
- *Informe justificativo de la modificación de estatutos.*
 - *Informe sobre ampliación de capital.*
- 1.13.- Elaboración de contestaciones a quejas y reclamaciones de consumo.
- 1.14.- Elaboración de contestaciones a expedientes de queja tramitados ante el Defensor del Pueblo Andaluz.
- 1.15.- Mediación para recuperación de viviendas del parque público en situación irregular.
- *2 mediaciones para la recuperación de dos viviendas del parque público, con resultado satisfactorio.*
- 1.16.- Remisión de información relativa a la actividad contractual de PROCASA.
- *Al Registro de Contratos del Sector Público, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Se han remitido los datos básicos de los contratos adjudicados en el año 2022, para su inscripción, dentro del plazo establecido por la normativa de aplicación (que es el primer trimestre del ejercicio*



posterior). En concreto, se remite el 16 de enero de 2023 la adjudicación de 2 contratos y la relación de 53 contratos menores.

- A la Cámara de Cuentas de Andalucía: Se ha remitido la relación anual de los contratos adjudicados en el 2022. En concreto, se han remitido 2 contratos y la relación de 53 contratos menores. Se han depositado los datos en la aplicación informática facilitada al efecto, con comunicación de depósito al Ayuntamiento de Cádiz el día 16 de enero de 2023, al ser la Administración municipal la encargada de efectuar el envío de los mismos a la Cámara de Cuentas.
- A la Plataforma de Contratación del Sector Público, perteneciente al Ministerio de Hacienda. Se remite trimestralmente la relación de contratos menores adjudicados. Las remisiones y publicaciones en el año 2022 se han realizado en las siguientes fechas:
 - 1º Trimestre 2022: Publicado el 1/04/2022
 - 2º Trimestre 2022: Publicado el 13/07/2022
 - 3º Trimestre 2022: Publicado el 5/10/2022 y el 28/10/2022
 - 4º Trimestre 2022: Publicado el 16/01/2023. Adicionalmente, han sido publicados en esta plataforma, de forma individual, cada uno de los contratos menores adjudicados en este trimestre.

1.17.- Legalización telemática, a través de la plataforma del Registro Mercantil, de los siguientes libros: Actas de la Junta General, Actas del Consejo de Administración, Registro de Plicas, Registro de Entrada y Registro de Salida de correspondencia, todos ellos referidos al ejercicio 2021.

1.18.- Atención e información telefónica, por correo electrónico o presencial sobre la oferta de venta directa de garajes y locales que han quedado desiertos de licitaciones anteriores.

- 101 servicios de atención y contestación.

1.19.- Contestación a reclamaciones dirigidas por los particulares al Registro de demandantes de Vivienda Protegida y a PROCASA.

1.20.- Consultas periódicas del BOE, DOCE y traslado a los Departamentos de PROCASA de las disposiciones legales que les afecten, en cada caso.

D.2) Asesoramiento jurídico dirigido al ámbito externo de PROCASA y Coordinación con otras Delegaciones Municipales.

2.1.-Consultas sobre arrendamientos urbanos.

- Se han atendido 108 consultas desde el SIAMI (*Servicio Integral de Asistencia Municipal al Inquilino*), solicitadas por arrendatarios de viviendas a los que se les ha prestado asesoramiento jurídico sobre los derechos que les asisten en sus relaciones contractuales. El servicio también incluye la redacción, en su caso, de los oportunos escritos fundamentados en derecho, dirigidos a la propiedad, en respuesta a sus requerimientos o en demanda del reconocimiento de los derechos que asisten a los inquilinos. Cuando se ha estimado conveniente, se han llevado a cabo labores de mediación con abogados de la propiedad de las viviendas arrendadas.

2.2.- Coordinación con los Servicios Sociales del Ayuntamiento en los desalojos de inquilinos de viviendas particulares por motivos de seguridad, a los efectos de redactar los correspondientes escritos de suspensión de contrato de arrendamiento y renta, y asesorar puntualmente sobre las cuestiones legales que pudieran suscitarse.



2.3.- Desde PROCASA se coordina el Protocolo municipal de la OMDEVI (Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda), aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz en octubre de 2015, como un instrumento de actuación y de coordinación de medidas a implantar encaminadas a la defensa del derecho a la vivienda para prevenir situaciones de riesgo de pérdida del domicilio habitual y evitar desahucios.

A la oficina del servicio de ayuda y asesoramiento recogido en este Protocolo Municipal (OMDEVI) las personas acceden directamente o derivadas por las diferentes delegaciones municipales o los juzgados.

- En el año 2022, desde el mes de enero hasta diciembre, el servicio que presta PROCASA con la OMDEVI, ha alcanzado los 125 casos, relativos a personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo 82 casos nuevos y 43 casos reabiertos de años anteriores, además de los que continúan la intermediación y que no se han cerrado de las anualidades anteriores. De los 73 casos abiertos en 2022, 56 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 10 tenían préstamo hipotecario y 7 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual. Además de los 73 casos, entre nuevos y reabiertos, desde la OMDEVI se atienden durante el año 2022, todos los casos no cerrados que se han abierto en años anteriores y que se mantienen en seguimiento y/o intervención, que ascienden a 185.

Durante esta anualidad se han cerrado un total de 67 casos desglosados en los siguientes tipos, manteniendo el resto la intervención:

- 43 casos se cierran favorablemente, el desglose es el siguiente:
 - 13 conservan la vivienda.
 - 6 consiguen alternativa habitacional adecuada.
 - 9 en alquiler de vivienda adecuada.
 - 1 caso en vivienda Transitoria.
 - 5 alquileres de vivienda a través del Registro de Demandantes de Vivienda.
 - 5 familias reciben asesoramiento adecuado de la OMDEVI que les permite actuar por cuenta propia
 - 4 familias cuentan con recursos propios y actúan por su cuenta.
- 18 casos cerrados desfavorables, cuyo desglose es el siguiente:
 - 17 casos entregan las llaves de la vivienda sin conseguir alternativa habitacional
 - 1 caso cuyo procedimiento judicial estaba en estado avanzado sin posibilidad de intervención.
 - 6 casos cerrados porque abandonan la intervención, no colaboran y/o no aportan documentación y/o desisten de la intervención.

A fecha 15 de diciembre de 2022, los casos dados de alta por este servicio desde que se implantó el protocolo en octubre de 2015, han sido de 605, de los cuales, aproximadamente, un 82% son de arrendamientos, un 8% de hipotecas y un 9% están sin título en las viviendas, en precario.

D.3) Licitación de contratos.

Redacción de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y, en general, gestión completa del procedimiento de licitación con seguimiento de los procesos hasta la adjudicación. Revisión de avales antes de su depósito en el departamento económico de la empresa, bastaneo de poderes de los participantes en las licitaciones, examen de la documentación administrativa presentada por los licitantes, requerimientos



efectuados a los mismos para completar documentación o subsanar defectos, así como, demás comunicaciones, notificaciones pertinentes a todos los participantes en los procesos de licitación y publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Redacción de los contratos para su formalización con el adjudicatario.

Gestión del Perfil de Contratante de PROCASA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Funciones propias de Administrador y Publicador del Órgano de Contratación y de Gestor del Órgano de Asistencia.

- Durante el año 2022 se han tramitado 2 expedientes de licitación:

Expte. 1/2022-CO.- Obras de construcción de 28 viviendas protegidas, equipamiento dotacional y garajes, en calle Marqués de Cropani, de Cádiz, Acción Puntual AP-EX-24 "Marqués de Cropani", de Cádiz. Procedimiento abierto. El plazo de presentación de ofertas expiró el 5 de diciembre de 2022.

Expte. 3/2022-CO.- Bases reguladoras del procedimiento de selección de entidades sociales sin ánimo de lucro para la adjudicación en arrendamiento de viviendas del parque público, destinadas al desarrollo de proyectos de interés social y la regulación del uso y funcionamiento de dichas viviendas. Procedimiento: concurso público. Aprobación de las Bases reguladoras y del inicio del procedimiento de selección: 21 de diciembre de 2022.

- Durante el año 2022 se ha procedido a la formalización de 13 contratos correspondientes a expedientes de licitación del año 2021:

Contrato de suministro e instalación de mobiliario y electrodomésticos para cinco viviendas de alojamiento temporal, situadas en calle Marqués de la Ensenada, nº 17 y 19 y Avenida de la Constitución de 1812, nº 2, en Cádiz (Expte. 8/2021-CO). Adjudicataria: GARCÍA Y RODRÍGUEZ, S.L. Formalización: 8 de febrero de 2022. Plazo: dos meses. Importe lote 1: 24.467,77 €, más IVA, y lote 2: 5.421,49 €, más IVA.

Contrato de obras de construcción de once unidades habitacionales de alojamiento transitorio y servicios comunes (AP-EX-29), calle Setenil de las Bodegas, esquina a calle Valencia, Cádiz (Expte. 9/2021-CO). Adjudicataria: CONSTRUCCIONES YATECNICAS, S.L. Formalización: 1 de junio de 2022. Importe: 1.031.000 €, más IVA. Plazo de ejecución: doce meses.

Tres contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, con una duración de dos años, prorrogable por otros dos años más y por un importe equivalente a una renta mensual de sesenta euros. (Bases reguladoras del procedimiento de selección de entidades sociales sin ánimo de lucro para la adjudicación en arrendamiento de viviendas del parque público, destinadas al desarrollo de proyecto de interés social y la regulación del uso y funcionamiento de dichas viviendas. Expte. 3/2021-CO). Adjudicataria 1ª: Cruz Roja Española, finca situada en Avenida Alcalde Blázquez, nº 3, 2º izquierda. Formalización: 22 de marzo de 2022. Adjudicataria 2ª: Asociación Realidades para la Integración Social, finca situada en Avenida Alcalde Blázquez, nº 4, 1º A. Formalización: 28 de abril de 2022. Adjudicataria 3ª: Asociación de Familiares, Allegados y Personas con Enfermedad Mental de Cádiz (FAEM), finca situada en calle Murallas de San Roque, nº 4, Escalera 1, piso 2º A. Formalización: 25 de noviembre de 2022.

Ocho contratos sobre inmuebles que se hallaban en oferta continuada para adjudicación directa (tras haberse quedado desierto el procedimiento de subasta pública de doce lotes, expdte. 5/2021-CO):



Arrendamiento con opción de compra de tres plazas de garaje, los números cuatro, veintitrés y ocho de la Avenida de la Ilustración, nº 1. Formalizados el día 1 de febrero, 23 de febrero y 11 de abril de 2022, respectivamente, por una renta anual 480,00 €, más I.V.A., pagadera en plazos mensuales.

Arrendamiento con opción de compra del tres locales, en concreto, el local número uno situado en calle Voluntarios de Extramuros, nº 1, en Cádiz; el local número dos situado en Avenida de Huelva, nº 6 y el local número dos de la Avenida de Huelva, nº 4. Contratos formalizados los días 1 de septiembre, en los dos primeros casos, y el 30 de septiembre, en el último. Las rentas anuales son de 3.240 €, 5.040 € y 12.480 €, más IVA, a pagar en plazos mensuales, respectivamente.

Venta del local número dos de la Calle García de Sola, nº 10, por precio de 86.266 €, más IVA, y de la plaza de garaje número 13 de la Avenida de la Ilustración, nº 1, por importe de 16.000 €, más IVA. Formalizadas en escrituras públicas, en ambos casos otorgadas en Cádiz, el día 16 de marzo de 2022, ante el Notario Don José Ramón Castro Reina, a los números 465 y 466 de su protocolo, respectivamente.

- Además, se han *prorrogado 11 contratos* durante el año 2022:
 - Durante el año 2022 se *han gestionado los datos de 53 contratos menores*, de los cuales:

Servicios: 46, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 142.948,17 €

Suministros: 3, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 308,97€

Obras: 4, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 85.680,39 €

El total de importe de adjudicación sin IVA de todos asciende a 334.058,52 €

D.4) Dirección Jurídica de Asuntos Contenciosos tramitados ante la Jurisdicción Ordinaria, durante el año 2022.

- *Intervención en 18 procedimientos judiciales*, llevando la dirección jurídica de los pleitos entablados para la defensa legal de los derechos e intereses la empresa (preparación y presentación de demanda o contestación, asistencia a la audiencia previa, asistencia a juicio; preparación de recurso o contestación, ejecución de resoluciones judiciales, solicitud de mejoras de embargo...). Son los que se informan a continuación:

Además, durante el año 2022 se ha intervenido en las siguientes fases y actos procesales dimanantes de procedimientos incoados en el año 2021:

D.5) Secretaría de PROCASA.

Las funciones propias del cargo tales como: preparación de la convocatoria de las sesiones, asistencia a las mismas, asesoramiento jurídico, redacción de actas del Consejo de Administración, expedición de certificados de acuerdos, informes, etc., protocolización notarial de los acuerdos que precisen de esta formalización e



inscripción en el registro mercantil de los mismos (entre ellos, el de nombramiento de Consejeros, Presidente del órgano de administración y Gerente).

Traslado de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de PROCASA a los particulares a quienes afecten, así como a la Gerencia, para su posterior traslado por ésta a los distintos departamentos de la empresa para su ejecución.

- *8 sesiones del Consejo de Administración* en el ejercicio, en las siguientes fechas: tres de marzo, veinticuatro de marzo, cuatro de mayo; dieciocho de mayo; catorce de Julio; tres de noviembre; uno de diciembre y veintiuno de diciembre de 2022.
- *Emisión de 10 certificaciones* de acuerdos (del Consejo de Administración y de la Junta General).

D.6) Secretaría de la Mesa de Contratación de “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.” (PROCASA) y del Órgano de Asistencia en licitaciones electrónicas.

Las funciones propias del cargo tales como: preparación de la convocatoria de las sesiones, asistencia a las mismas, asesoramiento jurídico, levantamiento de actas de las Mesas tras su celebración, traslado de acuerdos y ejecución de los mismos.

- *Celebración de 5 Mesas de Contratación*

D.7) Secretaría del Consejo del Observatorio de la Vivienda.

D.8) Secretaría de la Mesa Tripartita.



E) DEPARTAMENTO ECONOMICO FINANCIERO

En el departamento Económico-Financiero de PROCASA se realizan las siguientes funciones

E.1) Recepción de facturas

- a) Recepción de facturas. En este apartado se incluye IBI y liquidaciones de tasas e impuestos municipales
- b) Traspaso a distintos departamentos para su análisis, supervisión y conformidad.
- c) Contabilización de facturas tras la supervisión.
- d) Preparación y realización de pago de facturas.
- e) Contabilización y control de pagos.

E.2) Emisión de facturas

Emisión, contabilización y envío de facturas electrónicas al Ayuntamiento de Cádiz por el alquiler de la Residencia de mayores Micaela Aramburu, así como contabilización y seguimiento del cobro de estas.

E.3) Fianzas de contrato de arrendamientos

- a) Depósito de fianzas a través de la Plataforma de pago de la Junta de Andalucía.
- b) Devolución de las fianzas a los inquilinos.

E.4) Conciliación de cuentas

Como trabajo base y fundamental, se realiza conciliación cuentas corrientes y contables para asegurar que no hay fallos y que la contabilidad está correcta.

E.5) Colaboración en el cobro de recibos:

- 1. Fraccionamiento de recibos.
- 2. Apoyo al control de recibos.
- 3. Mantenimiento del plan de facturación.

E.6) Gestión de la Tesorería. Aportación municipal

No sólo se gestionan todos los pagos y cobros, sino que hay que hacer un seguimiento especial a la morosidad, dada las implicaciones fiscales que conlleva y el elevado número de clientes. Asimismo, es especialmente importante, gestionar la tesorería y hacer previsiones de cobros y pagos, sabiendo con qué liquidez se cuenta para poder cumplir con la actual normativa del PMP. Igualmente se hace un seguimiento del cobro y justificación de todas las subvenciones recibidas del Ayuntamiento, especialmente la aportación para actividades de interés público y general de competencia municipal, dado que se suelen hacer compensaciones de deuda y cesiones de derechos de crédito.

Se tiene siempre una cantidad en efectivo, para gastos tales como bonobús, copias de llaves... que se gestiona y cuadra semanalmente, para comprobar el saldo existente.

- En el departamento está centralizada la compra de materiales necesarios para el trabajo diario, incluido el mobiliario de oficina, así como la contratación de servicios excepcionales, como por ejemplo la recogida de papel.



E.7) Deudas con entidades de crédito

Este es un tema especialmente relevante, dado que el objetivo principal es la reducción de la deuda con entidades de crédito a nivel de consolidación con el Ayuntamiento. Se hace un seguimiento de todas las operaciones hipotecarias contratadas, especialmente el tipo de interés y los cuadros de amortización de los préstamos hasta el fin de estos, teniendo que comunicarlo trimestral y anualmente. Hay préstamos hipotecarios subsidiados que conlleva revisión de tipo de interés, lo que provoca ajustes en el total de la subvención a cobrar y por lo tanto modificación de las cuotas de amortización y justificación a la Administración correspondiente, tanto de la cuota devengada anualmente como del cobro y pago de esta.

Descripción	Importe concedido	Deuda total
Préstamo 40 RAPP Varella	992.068,35	292.346,72
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	137.782,59
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	159.085,27
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	427.466,96
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	374.158,82
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	606.618,63
Préstamo San Juan 23	532.630,24	239.543,62
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	2.660.223,31
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	310.673,56
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	656.201,28
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1.540.583,05
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1.248.542,68
Préstamo Mesón 15	511.349,00	241.395,41
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	283.176,59
Préstamo Solano 28	911.993,20	619.542,44
Préstamo Goleta 3	673.710,80	512.723,66
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	105.272,12
Préstamo Soledad 15	882.147,77	497.087,11
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	453.775,63
Préstamo San Juan 39	783.440,63	432.592,00
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	1.059.228,34
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	302.685,40
Totales	27.465.073,27	13.160.705,19

E.8) Control de subvenciones

Para la solicitud de subvenciones se elabora en primer lugar un estudio de viabilidad, en el caso de subvención para construcción de VPO. Anteriormente, también se tramitaba el préstamo hipotecario y las subsidiaciones. En la actualidad, se financian con aportación municipal, por lo que hay que justificar los gastos realizados con cargo a la subvención de capital, así como el seguimiento del cobro y la liquidación de la subvención. Estas subvenciones se complementan con las concedidas por otras administraciones, incluso a nivel europeo, que conlleva control y justificación de gastos, así como todas las gestiones para su cobro.

Otras subvenciones son las que se conceden a los inquilinos, tales como las de las líneas de vulnerabilidad, o las que se gestionan del "Programa Municipal de Alquiler". En el primer caso se prorratea la subvención y se justifica ante el órgano concedente. En el caso del "Programa Municipal de Alquiler", actuamos como gestores,



encargándonos de la emisión de los recibos a los inquilinos y el pago al propietario de la vivienda, así como, la justificación al Ayuntamiento y su control presupuestario.

En el ejercicio 2022 se han concedido las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Subvención de capital (Remanente de Tesorería 2021 Ayuntamiento)	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani	28 octubre de 2022	1.170.000,00
Subvención de capital (Remanente de Tesorería 2021 Ayuntamiento)	9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	28 octubre de 2022	686.956,83
Subvención de capital (Remanente de Tesorería 2021 Ayuntamiento)	9 viviendas en alquiler en calle Pericon de Cádiz 3-5	28 octubre de 2022	543.727,93
Subvención de capital (Remanente de Tesorería 2021 Ayuntamiento)	8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79	28 octubre de 2022	589.445,29

Durante el 2022 se han justificado las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Programa Reco2st fondos europeos	28 viviendas en alquiler en calle Dr. Marañón (Prograna Horizon 2020)	Diciembre 2017	853.,00
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	Reformas en vivienda municipal	Presupuesto 2018	700.000,00
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía, Ayuntamiento y fondos europeos	28 viviendas en alquiler en calle Dr. Marañón (Ministerio aporta 459.095,00 y Junta de Andalucía 420.000)	16 octubre de 2019	879.095,00
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	15 viviendas en alquiler en calle Botica 29 (Ministerio aporta 282.502,50, Junta de Andalucía 225.000)	21 noviembre de 2020	507.502,50

Presentación de Impuestos estatales, autonómicos y municipales:

- Remisión a la Agencia Tributaria de los registros de facturación SII (Suministro Inmediato de Información).
- Presentación mensual del Modelo 111 de la Agencia Tributaria (Retenciones e ingresos a cuenta y Rendimientos del trabajo IRPF).
- Presentación anual del Modelo 190 de la Agencia Tributaria (Resumen anual de Retenciones IRPF).
- Presentación mensual del Modelo 303 de la Agencia Tributaria (Autoliquidación de IVA).
- Presentación en abril, octubre y diciembre del Modelo 202 de la Agencia Tributaria (impuesto sobre Sociedades).
- Presentación de modelos 036 informativos.

Así mismo se atienden los requerimientos de la Agencia tributaria y Junta de Andalucía, en relación con los impuestos antes mencionados.



E.9) Cuentas Anuales:

- Recopilación y remisión de documentación solicitada por la empresa auditora de las cuentas anuales y confección de estas.
- Elaboración y remisión al Colegio de Registradores para la legalización de libros de las cuentas anuales (Facturas emitidas, Facturas recibidas, Balance de sumas y saldos, Diario, Mayor, Memoria, Inventario, Pérdidas y ganancias y Balance).
- Remisión al Colegio de Registradores para el depósito digital de Cuentas anuales (Memoria, Informe de gestión e Informe de auditoría).
- El de marzo de 2021 se aprobaron las cuentas anuales de 2020 y a finales de abril se presentaron los libros a legalizar en el Registro Mercantil

Una de las tareas fundamentales contabilizar todos aquellos documentos que deban tener reflejo en la contabilidad, el total de asientos contables del año 2022 fueron 34.386. De la contabilidad es de donde se deben obtener informes de la situación de la empresa para la toma de decisiones, así como la elaboración de las cuentas anuales, reflejo de la actividad de la empresa. La situación cambió en el año 2014, cuando la empresa pasó a ser calificada como “no de mercado”, pues pasamos a formar parte del perímetro de consolidación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, lo que conllevó, no sólo formarse en la Ley 2/2012 de Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, sino tener conocimientos de contabilidad pública y adoptar criterios para poder realizar la consolidación de los estados contables, dada la particularidad de nuestro ciclo de explotación, no existiendo en ese momento nota alguna del Ministerio en la forma de proceder.

La ley Orgánica 2/2012 obliga al suministro de la siguiente información al Ministerio:

- Presupuestos anuales
 - Liquidaciones anuales
 - Previsiones a medio plazo
 - Trimestralmente ejecución y plan de ajuste.
 - Cálculo de la capacidad financiera y regla de gasto para el Ayuntamiento
 - Morosidad y cálculo del PMP
 - Así como todos los informes que solicite la Intervención en relación con el nivel de deuda y cumplimiento del plan económico financiero.
- Ante la ausencia de asesor fiscal externo, se están realizando tareas de asesoramiento tales como confección del impuesto de sociedades, consultas específicas de tributos, realización de estudios de operaciones como la Guardia Civil, operación muy complicada contablemente, y sobre todo conocimiento de la normativa para el cumplimiento de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, ya que el incumplimiento de ello conllevaría no poder aprobar el presupuesto municipal.

Además de la actividad rutinaria del Departamento, durante el año 2022 se han realizado las siguientes actividades extraordinarias:



E.10) Promociones

Promociones sitas en Botica, 29 y Enrique El Mellizo N.º 2

- Colaboración con el departamento al objeto de materializar las Escrituras Públicas de División Horizontal y Final de Obra al para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad de estas:
- Recopilación de documentación y traslado de esta a las notarías de las distintas promociones.
- Coordinación con las notarías que realizaron la formalización de las escrituras.
- Seguimiento del proceso.
- Cabe destacar la promoción de Enrique el Mellizo N.º 2, promoción incluida en el programa de Viviendas en Alquiler con Opción de Compra para Jóvenes, que no sólo se procedió a la división horizontal, sino que incluye una reorganización de la propiedad (agrupación, demolición y rectificación de cabida) resultante de la aprobación de estudio de detalle, declaración de obra nueva, división material, constitución de servidumbres y división en régimen de propiedad horizontal.
- Liquidación impositiva ante la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía:
- Liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados tanto de la División Horizontal como Final de obra de las dos promociones, además de la agrupación, demolición y rectificación de cabida, declaración de obra nueva, división material y constitución de servidumbre en el caso de Enrique El Mellizo 2..
- Trámites para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de la división horizontal de las dos promociones. En el caso de Botica N.º 29, también se inscribió la calificación definitiva de vivienda protegida en alquiler régimen especial.
- Al cierre del ejercicio 2022, la inscripción de la Finca de Enrique El Mellizo sigue pendiente en el Registro de la Propiedad, al ser una escritura pública un tanto compleja por los distintos actos que se refleja en ella.
- Dar traslado de las escrituras públicas de Botica N.º 29, al objeto de dar de alta a Catastro.
- Una vez inscrita la División Horizontal y la calificación definitiva del proyecto de Botica, 29, y en colaboración con el departamento de Promociones y con la Gerencia de PROCASA, se procedió a presentar la documentación justificativa del abono final de la subvención de la promoción (Expte. FPA 06/20).

E.11) Fondos NEXT GENERATION

Elaboración de los estudios de viabilidad, al objeto de subsanación de las propuestas de actuaciones presentadas para la obtención de los citados fondos en el marco de la orden de 8 de marzo de 2022, correspondientes al programa 6 del Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de Ayuda en Materia de Rehabilitación Residencial y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Actuaciones revisadas:

- 11 Unidades Habitacionales de Alojamiento Transitorio y Servicios Comunes en Calle Setenil Esquina a Calle Victoria Martín Barhie (Antigua Calle Valencia) Ap-Ex29-Cádiz.
- 16 Viviendas Protegidas y Local en Calle Santiago N.º11 de Cádiz.
- Rehabilitación de edificio para 8 viviendas protegidas en alquiler en calle Sagasta 77 – 79 de Cádiz
- 9 Viviendas Protegidas en c/ Pericón de Cádiz 3 y 5 de Cádiz.
- Rehabilitación de Edificio para 9 Viviendas Protegidas en calle Calderón de la Barca nº19



E.12) Venta de viviendas

Viviendas de Jóvenes:

- Recabar y comprobación de datos y elaboración de cálculos del precio de las viviendas en alquiler con opción a compra, al objeto de atender las solicitudes de información presentadas para la adquisición de estas.
- Atención personalizada de aquellos que han requerido más información.
- Recopilación de documentación necesaria:
- La documentación propia de la promoción (división horizontal, licencias de 1ª utilización, etc.)
- La documentación propia del cliente (contrato alquiler, DNI...)
- Certificado energético, certificado bancario en relación con el préstamo que financia la vivienda en cuestión, certificado de estar al corriente de los impuestos municipales, certificado de la comunidad de propietarios de estar al corriente en el pago de las cuotas, si procede, certificado de las rentas abonadas por el cliente al objeto de remitirlo a la notaría y elaborar las escrituras de compraventa y cancelación.
- Trámites para la cancelación de la carga hipotecaria de la vivienda.
- Trámites con la gestoría que tramita la hipoteca con el comprador.
- Una vez escriturada la vivienda, se da traslado a vivienda pública para la baja de la vivienda y también se contabiliza la venta.
- Inscribir la cancelación hipotecaria en el Registro de la Propiedad al objeto de que el comprador pueda registrar la compraventa libre de carga en el Registro.
- En el 2022 se realizó la venta de Mirador, 10-1º cuyos trámites se iniciaron en el 2021 y Santo Domingo, 23-2ºC.

Locales

Durante el 2022 se procedió a la venta del Local 01 sito en la Promoción Abarzuza sita en C/ San Juan Bosco de Cádiz. Los trámites son similares al que se realiza en la venta de las viviendas de jóvenes.

E.13) Informes

Asesorar, cuando es necesario, sobre temas impositivos y cálculos en determinadas operaciones.

E.14) Demanda Construcciones Consamare.

Demanda interpuesta por Consamare Construcciones, S.L., donde reclamaban intereses de mora y anatocismo de las facturas emitidas por ellos desde el año 2012 hasta el 2018.

La vista se llevó a cabo en septiembre 2021, dictándose sentencia en febrero de 2022.

En dicha sentencia se estima parcialmente la demanda interpuesta por Consamare Construcciones, S.L.:

Se estima la indemnización del art. 8 de la Ley 3/2004, correspondiente a las facturas de los años 2013 a 2018 acompañadas con la demanda, más el interés legal de dicha cantidad desde la fecha de las respectivas reclamaciones extrajudiciales lo que tuvo lugar el día 23 de junio de 2017 con relación a las facturas de los años 2013 a 2015 y parte de las facturas del año 2016; el día 11 de octubre de 2017 con relación al resto de facturas del año 2016 y parte de las facturas del año 2017; el día 11 de mayo de 2018 con relación a otra serie de facturas del año 2017; y el día 15 de marzo de 2019 con relación a una factura del año 2017 y a las facturas del año 2018.



En cuanto a los intereses sólo se estiman los intereses devengados por las facturas del 2016 que fueron abonadas con posterioridad al día 23 de junio de 2017 (primera reclamación extrajudicial) y por las facturas de los años 2017 y 2018.

En cuanto a su cálculo se establece el día inicial del cálculo será el primer día una vez transcurridos 60 días desde la fecha de presentación de la factura y el último día el anterior al pago de la factura, de conformidad con las fechas que constan en los cuadros acompañados por PROCASA con su escrito de contestación. Así mismo, no se tendrá en cuenta en la base de cálculo el importe de la factura correspondiente al IVA, tal como defendía PROCASA.

En cuanto al anatocismo se tendrá que calcular desde la fecha de la reclamación judicial lo que tuvo lugar el día 21 de julio de 2020 y no desde la fecha de pago que ellos reclamaban.

Se procede al estudio de la citada sentencia, procediendo al recálculo de los intereses de mora y anatocismo de las facturas estimadas.

E.15) Situación económica de las Viviendas en alquiler para Jóvenes con opción de compra

Se realiza un análisis económico de la situación en la que se encuentra cada una de las viviendas de este programa en función del informe redactado por el departamento de Intervención Social donde estudiaron una por una la situación socioeconómica de cada una de ellas.

En ese informe, las viviendas se encuadraron en varios escenarios en función de la situación de cada familia. A raíz de los escenarios y con los problemas de tesorería que genera los mismos se plantea dos opciones que son las que se examinan en el informe.

Se realiza una visión económica global de las promociones: morosidad, carga hipotecaria, déficit/superávit de tesorería, etc.

Se analiza en función de los escenarios fijados en el análisis, la repercusión económica que supondría para la empresa el mantener la opción de compra o si se pasan al parque público de viviendas en alquiler.

En el caso de mantener el alquiler con la opción de compra se analiza sobre todo como queda la tesorería de la empresa ya que genera los siguientes problemas:

- Venta de estas promociones es la carga hipotecaria que recae sobre las viviendas, al ser esta mayor que el precio de venta de estas en la mayoría de los casos, lo que provoca un déficit de tesorería.
- Morosidad: la morosidad también ocasiona un déficit de tesorería:
 - IVA que hay que ingresar y no ha sido pagado por el cliente
 - PRÉSTAMOS pago de las cuotas de préstamos
 - IBI que se abona y no se cobra por la morosidad

Otra opción sería el pasar las viviendas al parque público en alquiler, que beneficiaría al cliente pues se ahorraría el IVA que actualmente gravan sus recibos de renta, pero para PROCASA le supone una salida de tesorería pues habría que regularizar el IVA de las viviendas que pasara al parque público



F) OTRAS ACTUACIONES

F.1) Administración electrónica.

En junio de 2022, PROCASA puso en marcha la administración electrónica de la empresa mejorando así en transparencia y seguridad además de facilitar y agilizar la atención a la ciudadanía. Así, la ciudadanía podrá actuar con certificado digital o DNI electrónico a través de 'procasacadiz.sedelectronica.es', evitando tiempos de espera y desplazamientos al estar disponible 24 horas al día, los 365 días del año.

El catálogo de trámites contempla la presentación de instancias generales así como otros procedimientos más concretos gestionados por PROCASA.

Se trata también de una cuestión de responsabilidad ecológica, ya que la tramitación electrónica evita la utilización del papel físico y ahorra recursos energéticos.

F.2) Acuerdo PROCASA / Servicios Sociales Municipales.

En el mes de septiembre de 2022, se ha firmado un acuerdo para la coordinación de actuaciones de desahucios de viviendas del parque municipal, para el caso de existencia de menores o personas vulnerables.

F.3) Cesión de viviendas del parque municipal a Asociaciones sin ánimo de lucro.

En el año 2022, se han formalizado las cesiones de vivienda del parque público a Asociaciones sin ánimo de lucro, en virtud del procedimiento,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, siguientes:

-a la Fundación Realidades para desarrollar una iniciativa destinada a la inserción social de personas sin hogar,

-a la Asociación de Familiares, Allegados y Personas con Enfermedad Mental (FAEM) para el desarrollo de un proyecto de viviendas tuteladas de tránsito a la vida independiente de personas con trastorno mental grave.

-a la entidad "Todo por una sonrisa"

-a Cruz Roja

F.4) Jornada AVS Andalucía en Cádiz.

El Grupo Social de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo – Andalucía (AVS Andalucía) al cual pertenece PROCASA, organizó unas jornadas sobre "La innovación social en la gestión de parques públicos de vivienda", promovidas con la participación de PROCASA, que se celebraron en Cádiz, en mayo de 2022, de manera presencial, en el Palacio de Exposiciones y Congresos.

Durante las Jornadas, además de la participación de PROCASA, se organizó una Visita técnica dando a conocer el programa de actuación que se está llevando a cabo en el edificio sito en calle Dr. Marañón nº 2, correspondiente al programa europeo ReCO2ST de eficiencia energética.



Jornadas 2022

LA INNOVACIÓN SOCIAL EN LA GESTIÓN DE PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA

Cádiz, 19 y 20 de mayo de 2022

Organizan:



Colaboran:



F.5) Presentación del proyecto en Tacita de Plata.

F.6) Modificación de la Ordenanza municipal del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Cádiz.

Durante 2022, se ha tramitado la modificación de la Ordenanza municipal del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Cádiz, gestionado por PROCASA, de forma que el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Cádiz, en sesión celebrada el 24 de noviembre, aprobó inicialmente esta modificación con el propósito de introducir en el texto las mejoras que se han considerado y adecuarlo a la normativa posterior que se ha ido publicando desde la última modificación efectuada en el año 2012.

Actualmente, en el primer trimestre de este año y al no haberse presentado alegaciones, dicha Ordenanza con las modificaciones, se encuentra en trámite de aprobación definitiva.

F.7) Plan de medidas Antifraude. Aprobado en 2022.

F.8) Plan de Igualdad de Género. En 2022 se ha constituido la Comisión negociadora del Plan y recabado la información necesaria para realizar el diagnóstico por la consultora encargada por el Ayuntamiento de Cádiz para sus empresas públicas, con objeto de elaborar el Plan para PROCASA. Actualmente, se encuentra en trámite de presentación del diagnóstico a dicha Comisión.

F.9) Agenda 2030 y Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

Durante el año 2022, se plantea la alineación de los objetivos de PROCASA con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en el marco de la Agenda 2030, como propósito para desarrollar, estudiando los ODS en los que se puede contribuir, en principio y en líneas generales:

ODS 7 Energía no contaminante. El diseño inteligente de edificios permite garantizar el derecho a disfrutar de fuentes de energía seguras, baratas y limpias.

ODS 9 Industria, innovación e infraestructura. La innovación en técnicas y materiales de construcción es crucial para reducir la huella ambiental.



ODS 11 Ciudades y comunidades sostenibles. La transformación del impacto ambiental hacia modelos más sostenibles e inclusivos.

ODS 12 Producción y consumo responsables. Los novedosos modelos circulares permiten disminuir el impacto ambiental reciclando y recuperando residuos para convertirlos en energía.



III.- EVOLUCION DEL NEGOCIO E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD COMPARATIVA EJERCICIOS 2022 - 2021.

Importe neto de la cifra de negocios 2022.....1.327.213,95 euros
 Importe neto de la cifra de negocios 2021.....1.214.173,68 euros.
 Volumen total de activos en ejercicio 2022.....41.210.169,90 euros.
 Volumen total de activos en ejercicio 2021.....38.879.391,38 euros.

ANÁLISIS DE RATIO

Ratio	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Variación
Equilibrio	130,14%	102,98%	-27,16 %
Endeudamiento	159,18%	157,26%	-1,92 %
Solvencia	0,77	1,23	0,46

La ratio de equilibrio de la sociedad prácticamente no ha variado en este ejercicio con respecto al anterior, lo que significa que la relación entre el pasivo exigible de la empresa a corto plazo con respecto al activo circulante durante 2022 ha aumentado con respecto al 2021.

La ratio de endeudamiento a corto plazo ha aumentado con respecto al ejercicio anterior. Esta ratio relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa.

La solvencia técnica a corto plazo mide la capacidad que tiene la empresa en pagar sus deudas a corto plazo.

Cádiz, 20 de marzo de 2023
 LAS ADMINISTRADORAS

Fdo.: Eva Tubío Martínez
 Valle

Fdo.: Helena Fernández

Fdo.: María Teresa González
 García-Negrotto

Fdo.: Natalia Álvarez Dodero

Fdo.: Lucrecia Valverde Lasanta

