

Informe de Auditoría Independiente

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A.
Cuentas Anuales Abreviadas e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al accionista único de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad del Consejo de Administración en relación con las cuentas anuales

El Consejo de Administración es el responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

Oficina de Sevilla
Avda. de la Palmera, 33
41013 Sevilla
Tel. +34 954 23 87 11

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

Opinión

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 Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que el Consejo de Administración considera oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

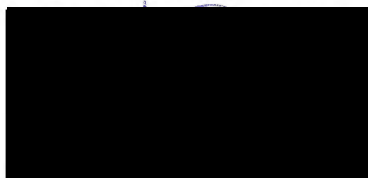
AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ATD AUDITORES SECTOR
PUBLICO, S.L.

2017 01/17/24664
Año Nº 96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:

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

ATD AUDITORES SECTOR PÚBLICO, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S1310)



Enrique Nistal García
Auditor de cuentas

22 de junio de 2017

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
ÍNDICE

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2016.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
- Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

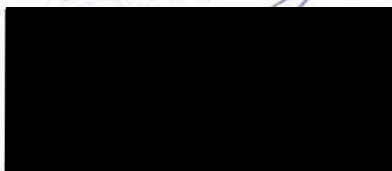
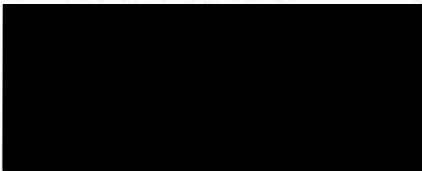
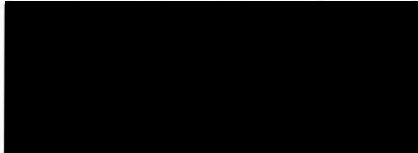
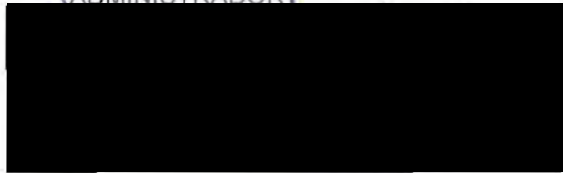
DILIGENCIA

Doña María Isabel Bueso Nuñez, Secretaria no Consejero del Consejo de Administración de la empresa pública Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.

CERTIFICO:

Que este ejemplar compuesto por 26 folios numerados correlativamente del 1 al 26 y excluida esta página, contiene las Cuentas Anuales, y adjunto el informe de gestión del ejercicio 2016 de la Sociedad, que han sido formulados por el Consejo de Administración de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. en sesión celebrada el 13 de junio de 2016.

FIRMAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTA  D ^a .: Eva Tubío Martínez	SECRETARIA  D ^a .: María Isabel Bueso Nuñez
VICEPRESIDENTA  D ^a .: Ana Isabel Fernández Garrón	ADMINISTRADOR  D ^a .: María Victoria Rodríguez Machuca
ADMINISTRADOR  D ^a .: Mercedes Colombo Roquette	ADMINISTRADOR  D.: Juan José Ortiz Quevedo

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)**Balance abreviado al 31 de diciembre de 2016**

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2016	2015
ACTIVO NO CORRIENTE		26.375.772,09	27.223.697,24
Inmovilizado material	4	1.773.251,25	1.553.901,03
Inversiones inmobiliarias	4	22.997.388,99	23.930.602,74
Inversiones financieras a largo plazo	5	1.604.179,19	1.738.240,81
Activos por impuesto diferido	3.6	952,66	952,66
ACTIVO CORRIENTE		25.737.044,95	19.626.499,25
Existencias	8	21.227.509,07	15.477.751,34
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	3.647.388,00	3.961.743,26
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		230.623,24	197.420,90
Otros deudores		3.416.764,76	3.764.322,36
Periodificaciones a corto plazo	5	8.274,37	8.214,75
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		853.873,51	178.789,90
TOTAL ACTIVO		52.112.817,04	46.850.196,49

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2016	2015
PATRIMONIO NETO		3.928.522,92	3.923.737,80
FONDOS PROPIOS	7	2.556.517,60	2.494.775,77
Capital	7	60.101,21	60.101,21
Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
Reservas	7, 2.7	2.434.674,56	2.419.055,22
Resultado del ejercicio	9	61.741,83	15.619,34
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	11	1.372.005,32	1.428.962,03
PASIVO NO CORRIENTE		21.421.561,17	22.569.202,98
Deudas a largo plazo		20.705.317,50	21.779.306,68
Deudas con entidades de crédito	6, 2.6	19.180.139,64	20.164.994,89
Otras deudas a largo plazo	6	1.525.177,86	1.614.311,79
Deudas con entidades del grupo y asociadas a largo plazo	6	716.243,67	789.896,30
PASIVO CORRIENTE		26.762.732,95	20.357.255,71
Provisiones a corto plazo		82.380,81	-
Deudas a corto plazo	6	14.155.995,76	8.680.635,65
Deudas con entidades de crédito	2.6	9.050.825,20	4.160.579,20
Otras deudas a corto plazo		5.105.170,56	4.520.056,45
Deudas con entidades del grupo y asociadas a corto plazo	6	130.057,10	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	12.394.299,28	11.676.620,06
Proveedores		10.803.342,73	10.123.818,38
Otros acreedores		1.590.956,55	1.552.801,68
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		52.112.817,04	46.850.196,49

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
 Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el
 31 de diciembre de 2016
 (Expresado en euros)

	Notas	2016	2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	10	2.355.483,73	2.460.364,53
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		5.689.286,03	3.457.354,97
Trabajos realizados por la empresa para su activo	10	279.703,29	265.477,93
Aprovisionamientos		-5.810.023,95	-3.686.363,47
Otros ingresos de explotación	10	1.329.699,23	1.231.921,82
Gastos de personal	10	-1.757.845,16	-1.708.612,45
Otros gastos de explotación	10	-1.117.701,24	-1.100.678,42
Amortización del inmovilizado	4	-470.892,41	-478.902,81
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		126.421,24	87.339,00
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		42.522,88	45.872,26
Otros resultados		-3.695,93	-4.051,18
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		662.957,71	569.722,18
Ingresos financieros		594,02	15,39
Gastos financieros		-599.262,41	-552.723,45
RESULTADO FINANCIERO		-598.668,39	-552.708,06
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		64.289,32	17.014,12
Impuesto sobre beneficios	9	-2.547,49	-1.394,78
RESULTADO DEL EJERCICIO		61.741,83	15.619,34

A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016

	Notas	2016	2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		61.741,83	15.619,34
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos neto		8.553,60	143.507,27
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		8.553,60	143.507,27
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos neto		48.403,11	(152.060,87)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		48.403,11	(152.060,87)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		56.956,71	7.065,74

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016

	Capital escriturado (Nota 7)	Reservas (Nota 7)	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos (Nota 11)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	60.101,21	2.406.345,15	15.354,44	1.437.515,63	3.919.316,43
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	60.101,21	2.406.345,15	15.354,44	1.437.515,63	3.919.316,43
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	15.619,34	(8.553,60)	7.065,74
Otras variaciones del patrimonio neto	-	15.354,44	(15.354,44)	-	-
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	60.101,21	2.421.699,59	15.619,34	1.428.962,03	3.926.382,17
Ajustes por errores del ejercicio 2015		(2.644,37)			(2.644,37)
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	60.101,21	2.419.055,22	15.619,34	1.428.962,03	3.923.737,80
Total ingresos y gastos reconocidos			61.741,83	(56.956,71)	4.785,12
Otras variaciones del patrimonio neto		15.619,34	(15.619,34)		-
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	60.101,21	2.434.674,56	61.741,83	1.372.005,32	3.928.522,92

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	6
2 Bases de presentación de las cuentas anuales.....	7
2.1. <i>Imagen fiel</i>	7
2.2. <i>Principios contables no obligatorios aplicados</i>	7
2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	7
2.4. <i>Comparación de la información</i>	7
2.5. <i>Elementos recogidos en varias partidas</i>	7
2.6. <i>Cambios en criterios contables</i>	7
2.7. <i>Corrección de errores</i>	8
2.8. <i>Importancia relativa</i>	8
3. Normas de registro y valoración.....	9
3.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	9
3.2. <i>Inmovilizado material</i>	9
3.3. <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	11
3.4. <i>Activos financieros y pasivos financieros</i>	11
3.5. <i>Existencias</i>	12
3.6. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	13
3.7. <i>Ingresos y gastos</i>	13
3.8. <i>Provisiones y contingencias</i>	13
3.9. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal</i>	13
3.10. <i>Subvenciones, donaciones y legados</i>	14
3.11. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas</i>	14
4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias.....	15
5. Activos financieros.....	17
6. Pasivos financieros.....	18
7. Fondos propios	21
8. Existencias.....	22
9. Situación fiscal	22
10. Ingresos y gastos	23
12. Operaciones con partes vinculadas.....	26
13. Otra información	26

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Actividad de la empresa

La sociedad PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (en adelante 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.

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).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. *Imagen fiel.*

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 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 el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

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

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Extraordinaria celebrada el 30 de junio de 2016.

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.

2.2. *Principios contables no obligatorios aplicados.*

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.*

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.4. *Comparación de la información.*

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015

2.5. *Elementos recogidos en varias partidas.*

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6. *Cambios en criterios contables.*

De acuerdo con las normas de elaboración de las cuentas anuales recogidas en el Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (Orden de 28 de diciembre de 1994), la clasificación de los préstamos hipotecarios subrogables se realizará teniendo en cuenta el plazo previsto para subrogación o cancelación de dichos préstamos.

Según la interpretación realizada en el ejercicio 2016 de esta norma, se ha considerado más apropiado reclasificar, como deudas a corto plazo, la totalidad de los saldos pendientes por préstamos bancarios subrogables vinculados a las edificaciones en venta clasificados dentro del activo corriente del balance (existencias).

Un resumen del efecto de la reclasificación al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	Reclasificación	Saldo final 2016
Deudas a largo plazo	28.969.900,71	-8.264.583,21	20.705.317,50
Deudas con entidades de crédito	27.444.722,85	-8.264.583,21	19.180.139,64
Deudas a corto plazo	5.891.412,55	8.264.583,21	14.155.995,76
Deudas con entidades de crédito	786.241,99	8.264.583,21	9.050.825,20

	2015	Reclasificación	Saldo final 2015
Deudas a largo plazo	25.114.434,95	-3.335.128,27	21.779.306,68
Deudas con entidades de crédito	23.500.123,16	-3.335.128,27	20.164.994,89
Deudas a corto plazo	5.345.507,38	3.335.128,27	8.680.635,65
Deudas con entidades de crédito	825.450,93	3.335.128,27	4.160.579,20

2.7. Corrección de errores.

En el ejercicio 2016 se han puesto de manifiesto errores contables como consecuencia de gastos que se han regularizado y que afectan a saldos contables de ejercicios anteriores a 2015. El resumen de los ajustes realizados se muestra a continuación:

	2015 CUENTAS FORMULADAS	DIFERENCIA	2015 REEXPRESADAS
A) ACTIVO CORRIENTE	19.626.971,94	-472,69	19.626.499,25
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.962.215,95	-472,69	3.961.743,26
Otros deudores	3.764.795,05	-472,69	3.764.322,36
A) PATRIMONIO NETO	3.926.382,17	-2.644,37	3.923.737,80
Reservas	2.421.699,59	-2.644,37	2.419.055,22
C) PASIVO CORRIENTE	20.355.084,03	2.171,68	20.357.255,71
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.674.448,38	2.171,68	11.676.620,06
Otros acreedores	1.550.630,00	2.171,68	1.552.801,68
TOTAL	-4.654.494,26	0,00	-4.654.494,26

Por los ajustes detallados en el cuadro anterior, las reservas se han visto reducidas por un importe de 2.644,37 euros.

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 2016.

3. Normas de registro y valoración

3.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. 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.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	3	33,33%

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.

- Aplicaciones informáticas

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 3 años

3.2. 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 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.

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.

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 del mismo. 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 sí misma.

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 o 5	25% o 20%

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos 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.

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 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

3.3. 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.

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.

3.4. Activos financieros y pasivos financieros.

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

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Otros activos financieros: tales como, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como fianzas y depósitos recibidos.

3.4.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar. La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se

entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

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

3.4.2. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los préstamos bancarios subrogables vinculados a las existencias de edificaciones en venta se clasifican como deudas a corto plazo en el pasivo corriente del balance.

Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

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.

3.5. 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 período 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.

3.6. 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 (LBRL), de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

3.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos por las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de las mismas 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

En general, los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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".

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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 por 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 los mismos.

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.

3.11. 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."

4. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance adjunto es el siguiente:

	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2015	37.763,22	1.306.312,87	27.038.761,32	28.382.837,41
(+) Entradas	0,00	266.243,88		266.243,88
(-) Salidas	0,00	-86.278,74	307.928,87	221.650,13
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2015	37.763,22	1.658.835,49	26.730.832,45	28.427.431,16
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2016	37.763,22	1.658.835,49	26.790.883,49	28.487.482,20
(+) Entradas	0,00	281.170,74		281.170,74
(-) Salidas	0,00	60.471,70	510.583,67	571.055,37
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	37.763,22	1.879.534,53	26.280.299,82	28.197.597,57
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	37.468,23	101.713,60	2.419.941,70	2.559.123,53
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2015	294,99	3.220,86	475.386,96	478.902,81
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	0,00	35.047,91	35.047,91
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	37.763,22	104.934,46	2.860.280,75	3.002.978,43
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	37.763,22	104.934,46	2.860.280,75	3.002.978,43
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	0,00	1.348,82	469.543,59	470.892,41
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	0,00	46.913,51	46.913,51
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	37.763,22	106.283,28	3.282.910,83	3.426.957,33
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2015	0,00	0,00	0,00	0,00
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2015	0,00	0,00	0,00	0,00
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	0,00	0,00	0,00	0,00
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	0,00	0,00	0,00	0,00
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2016	0,00	1.773.251,25	22.997.388,99	24.770.640,24

El inmovilizado intangible corresponde a aplicaciones informáticas que, al cierre del ejercicio 2016 (y del ejercicio 2015), se encuentran en uso y totalmente amortizadas.

El inmovilizado material se corresponde con Inmovilizado en curso, Otras instalaciones y mobiliario, Equipos para procesos de información según el detalle siguiente:

	Otras instalaciones y mobiliario	Equipos para procesos de información	Inmovilizado en curso	TOTAL
Saldo inicial Bruto, Ejercicio 2016	22.142,23	84.111,00	1.552.582,26	1.658.835,49
(+) Entradas	0,00	1.467,45	279.703,29	281.170,74
(-) Salidas	0,00	0,00	60.471,70	60.471,70
Saldo final Bruto, Ejercicio 2016	22.142,23	85.578,45	1.771.813,85	1.879.534,53
Amortización acumulada, Saldo inicial 2016	21.589,41	83.345,05	-	104.934,46
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	552,82	796,00	-	1.348,82
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	0,00	-	0,00
Amortización acumulada, Saldo final 2016	22.142,23	84.141,05	-	106.283,28
Valor neto contable final, Ejercicio 2016	0,00	1.437,40	1.771.813,85-	1.773.251,25

El detalle de las inversiones inmobiliarias, que se corresponde con los terrenos y edificios que se mantienen para su explotación en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, al cierre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Saldo inicial Bruto, Ejercicio 2016	2.907.094,06	23.883.789,43	26.790.883,49
(+) Entradas	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas	67.151,93	443.431,74	510.583,67
Saldo final Bruto, Ejercicio 2016	2.839.942,13	23.440.357,69	26.280.299,82
Amortización acumulada, Saldo inicial 2016	-	2.860.280,75	2.860.280,75
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2016	0,00	469.543,59	469.543,59
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	46.913,51	46.913,51
Amortización acumulada, Saldo final 2016	0,00	3.282.910,83	3.282.910,83
Valor neto contable final, Ejercicio 2016	2.839.942,13	20.157.446,86	22.997.388,99

La principal variación producida durante el ejercicio corresponde a la venta de viviendas del Programa Municipal de alquiler con opción a compra para menores de 35 años.

Las hipotecas que gravan los activos están relacionadas con los importes del principal de préstamos concedidos por la entidad financiera (Véase nota 6.c) y que están vinculados a los edificios incluidos en "Construcciones". El detalle de dichos préstamos hipotecarios es el siguiente:

Descripción	
Préstamo 40 RAPP A Varela	Préstamo Público, 5
Préstamo García Sola, 16-18	Préstamo Mesón, 15
Préstamo García Sola, 14	Préstamo Sopranis, 14
Préstamo Arricruz, 5	Préstamo Solano, 28
Préstamo San Juan de Dios, 6	Préstamo Goleta, 3
Préstamo Teniente Andújar, 20	Préstamo Cantavieja
Préstamo Angel 8	Préstamo Soledad, 15
Préstamo San Juan, 23	Préstamo Paraguay, 3
Préstamo Geriátrico	Préstamo San Juan, 39
Préstamo Botica, 27	Préstamo Bodegas Abarzuza
Préstamo Mirador, 10	

Existe un préstamo hipotecario vinculado al Inmovilizado en curso:

Préstamo Guardia Civil 10 viviendas protegidas en Régimen de Alquiler con opción a compra(ACOC).

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio ascienden a 6.895,16 euros, siguiendo para su determinación el criterio de intereses devengados y pagados en el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2016 (y de 2015) no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en el inmovilizado.

5. Activos 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.

a) Activos financieros no corrientes

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

CATEGORÍA	CLASES			
	Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
Préstamos y partidas a cobrar	1.604.179,19	1.738.240,81	1.604.179,19	1.738.240,81
TOTAL	1.604.179,19	1.738.240,81	1.604.179,19	1.738.240,81

El desglose de los saldos de préstamos y partidas a cobrar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2016 (y de 2015) es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Fianzas constituidas por contratos de arrendamiento	106.495,25	94.807,30
Subvenciones de capital pendiente de cobro	1.497.683,94	1.643.433,51
TOTAL	1.604.179,19	1.738.240,81

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

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	CLASES	
	Créditos, derivados y otros (1)	TOTAL
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2015	219.886,72	219.886,72
(+) Corrección valorativa por deterioro	81.900,62	81.900,62
(-) Reversión del deterioro		0,00
(-) Salidas y reducciones		0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)		0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2015	301.787,34	301.787,34
(+) Corrección valorativa por deterioro	199.500,62	199.500,62
(-) Reversión del deterioro		0,00
(-) Salidas y reducciones		0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)		0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016	501.287,96	501.287,96

Al 31 de diciembre de 2016, se encuentran registrados deterioros de valor de créditos por operaciones comerciales con una antigüedad superior al año 2007.

c) 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. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
	Préstamos y partidas a cobrar	1.895.311,04	2.027.662,72	1.895.311,04	2.027.662,72
	TOTAL	1.895.311,04	2.027.662,72	1.895.311,04	2.027.662,72

El desglose de los saldos de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2016 (y de 2015) es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Cientes comerciales	731.911,20	709.866,13
Anticipos a clientes y deudores	(1.166.055,77)	(512.445,23)
Excmo. Ayto. Cádiz – Cliente	381.798,92	482.861,03
Deudores varios	2.439.170,28	1.636.540,88
Anticipo remuneraciones	1.500,00	4.412,50
Provisiones comerciales	(501.287,96)	(301.787,54)
Periodificación de gastos	8.274,37	8.214,75
TOTAL	1.895.311,04	2.027.662,72

6. 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) El desglose por categorías de los pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

CATEGORÍA		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2016	Ej. 2015(*)	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015(*)
	Débitos y partidas a pagar	19.180.139,64	20.164.994,89	827.848,48	893.288,88	20.007.988,12	21.058.283,77
	TOTAL	19.180.139,64	20.164.994,89	827.848,48	893.288,88	20.007.988,12	21.058.283,77

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2016 (y de 2015) es el siguiente:

Descripción	2016	2015(*)
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	19.180.139,64	20.164.994,89
Deudas a largo plazo con el Excmo.Ayto.de Cádiz	716.243,67	789.896,30
Fianzas recibidas a largo plazo	111.605,11	103.392,58
TOTAL	20.007.988,42	21.058.283,77

b) El desglose por categorías de los pasivos financieros a corto plazo es el siguiente:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2016	Ej. 2015(*)	Ej. 2016	Ej. 2015	Ej. 2016	Ej. 2015
CATEGORÍA	Débitos y partidas a pagar	9.050.827,20	4.160.579,20	16.956.889,21	15.764.392,69	26.007.716,41	19.924.971,8
	TOTAL	9.050.827,20	4.160.579,20	16.956.889,21	15.764.392,69	26.007.716,41	19.924.971,89

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2016 (y de 2015) es el siguiente:

Descripción	2016	2015(*)
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	9.050.827,20	4.160.579,20
Excmo.Ayto.de Cádiz - Proveedor	8.876.196,39	8.794.954,64
Otros pasivos financieros	5.235.227,66	4.640.559,88
Proveedores	1.927.035,81	1.328.863,74
Otros acreedores	288.631,72	360.958,04
Anticipos de clientes	629.797,63	639.056,39
TOTAL	26.007.716,41	19.924.971,89

c) El detalle de los préstamos con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

Descripción	Importe concedido	T.A.E.	Deuda c/p	Deuda l/p	Deuda total
Préstamo 40 RAPPA Varela	992.068,35	1,90%	42.750,83	518.593,99	561.344,82
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,90%	18.998,56	238.326,35	257.324,91
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	0,79%	7.152,35	196.289,65	203.442,00
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,79%	19.814,03	526.914,58	546.728,61
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,83%	19.297,37	551.996,53	571.293,90
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,87%	23.988,60	730.376,18	754.364,78
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,79%	13.224,51	378.830,01	392.054,52
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	3,61%	340.921,08	4.578.879,29	4.919.800,37
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,90%	20.675,25	426.805,21	447.480,46
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,34%	35.123,73	1.024.988,91	1.060.112,64
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1,64%	0	2.297.618,46	2.297.618,46
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,74%	0	1.532.419,00	1.532.419,00
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,64%	10.926,46	378.949,98	389.876,44
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,64%	13.089,68	453.974,21	467.063,89
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,59%	18625,5	718.553,89	737.179,39
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,59%	0	593.085,16	593.085,16
Préstamo Cantavieja	122.156,00	1,54%	0	122.156,00	122.156,00
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,54%	0	796.555,09	796.555,09
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,54%	17.786,23	651.427,85	669.214,08
Préstamo San Juan 39	783.440,63	3,61%	0	566.127,12	566.127,12
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	2,94%	88.886,99	1.543.163,30	1.632.050,29
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	3,61%		354.108,88	354.108,88
<i>Préstamos subrogables:</i>					
Préstamo G Sola, 12	0	1,90%	94.982,82		94.982,82
Préstamo libre G. Civil(*)	14.828.807,10	4,19%	4.306.507,53		4.306.507,53
Préstamo Protegido G.Civil(*)	9.290.525,00	3,61%	3.958.075,68		3.958.075,68
Totales	51.584.405,37		9.050.827,20	19.180.139,64	28.230.966,84

(*) La totalidad del saldo pendiente de los préstamos subrogables correspondientes a G.Civil, se clasifican a corto plazo, de acuerdo a su vinculación con los saldos recogidos en el activo corriente, edificaciones en existencias (Ver nota 2.6).

Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	6.878.973,18	857.503,53	902.357,13	925.951,24	937.620,00	22.963.787,42	28.230.964,84
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	1.643.745,52	857.503,53	902.357,13	925.951,24	937.620,00	22.963.787,42	28.230.964,84
Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	5.235.227,66						5.235.227,66
Deudas con emp.grupo y asociadas							0,00
Acreedores comerciales no corrientes							0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.721.661,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.721.661,55
Proveedores	1.927.035,81						1.927.035,81
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	8.876.196,39						8.876.196,39
Acreedores varios	288.631,72						288.631,72
Personal							0,00
Anticipos de clientes	629.797,63						629.797,63
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	18.600.634,73	857.503,53	902.357,13	925.951,24	937.620,00	22.963.787,42	45.187.854,05

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.

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.

Todos los préstamos con entidades de crédito tienen garantía real (hipotecaria) sobre inversiones inmobiliarias.

7. Fondos propios

El importe del capital autorizado por la junta de accionistas para que los administradores lo pongan en circulación es de 6.010,01 euros, compuesto de 100 acciones de 601,01 euros de valor nominal cada una y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.

El capital no podrá ser transferido ni destinado a otra finalidad.

Existen las siguientes circunstancias que restringen la disponibilidad de las reservas:

- De acuerdo con el régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social.
- El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

A 31 de diciembre de 2016 (y de 2015) la reserva legal se encuentra dotada en su totalidad.

8. Existencias

El detalle de las existencias es el siguiente:

	Terrenos y Solares		Construcciones		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Terrenos y solares	18.266,16	18.266,16	-	-	18.266,16	18.266,16
Obra en curso de ciclo largo	7.473.611,05	7.473.611,05	10.392.265,81	4.631.723,22	17.865.876,86	12.105.334,27
Otros edificios	-	-	3.343.366,05	3.354.150,91	3.343.366,05	3.354.150,91
Totales	7.491.877,21	7.491.877,21	13.735.631,86	7.985.874,13	21.227.509,07	15.477.751,34

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio 2016 ascienden a 157.763,02 euros, que corresponden a los intereses devengados y pagados durante el ejercicio de los préstamos que financian las obras de edificación y urbanización de la unidad UE-EX01 A "Guardia Civil", en Avda. San Severiano 10.

9. Situación fiscal

Saldos con Administraciones Públicas

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

Descripción	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	2016	2015	2016	2015
Hacienda Pública:	223.404,19	624.262,47	111.532,67	461.094,72
- Impuesto sobre el valor añadido	134.470,82	415.600,20	38.677,72	397.053,11
- Impuesto de Sociedades	87.980,71	207.709,61	0,00	0,00
- Impuesto sobre beneficio diferido	952,66	952,66	0,00	0,00
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	72.854,95	64.041,61
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	0,00	38.563,99	38.112,90
Totales	223.404,19	624.262,47	150.096,66	499.207,62

Impuestos sobre beneficios

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2016:

	Impuesto corriente	TOTAL
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	2.547,49	2.547,49
— A operaciones continuadas	2.547,49	2.547,49

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2015:

	Impuesto corriente	TOTAL
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	1.394,78	1.394,78
_ A operaciones continuadas	1.394,78	1.394,78

10. 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	2016	2015
Ventas de Viviendas y Locales	21.000,00	138.778,20
Ingresos por arrendamientos	2.418.315,39	2.321.586,33
Totales	2.439.315,39	2.460.364,53

b) Trabajos realizados por la empresa para su activo

Este epígrafe recoge los importes activados como inmovilizado material en curso proveniente de trabajos realizados por otras empresas para los inmuebles en curso, los cuales la Sociedad destinará al alquiler.

c) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Otros ingresos de gestión	12.685,94	0,12
Ingresos por servicios diversos	46.535,70	13.587,30
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.270.477,59	1.222.721,87
Subvención municipal para actividades de interés público	1.225.460,47	1.158.000,00
Subvención financiera préstamos hipotecarios	45.017,12	64.721,87
Otros conceptos	0,00	0,00
Totales	1.329.699,23	1.231.921,82

d) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Gastos de personal	2016	2015
Sueldos y Salarios	1.373.461,04	1.307.771,39
Seguridad Social a cargo de la empresa	384.384,12	400.841,06
Totales	1.757.845,16	1.708.612,45

e) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2016	2015
Servicios exteriores	702.198,66	830.796,89
Servicio mantenimiento Inmov. Intangible	1.394,59	1.351,95
Reparación y conservación	485.304,56	593.486,63
Servicios profesionales independientes	34.520,06	27.875,03
Primas de seguro	34.709,22	26.631,96
Servicios bancarios y similares	29,35	29,18
Publicidad y propaganda	245,16	32.193,25
Suministros	42.219,76	46.654,06
Otros servicios	103.775,98	102.574,82
Tributos	216.001,96	184.622,50
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	199.500,62	85.259,03
Totales	1.117.701,24	1.100.678,42

11. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Descripción	2015	Imputación a resultados	2016
Subvenciones de capital	382.630,37	56.956,71	325.673,66
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.046.331,66		1.046.331,66
TOTAL	1.428.962,03		1.372.005,32

El saldo de subvenciones de capital corresponde a subvenciones concedidas por la Junta de Andalucía y el Ministerio de Fomento, para la construcción de los inmuebles en régimen de alquiler sitios en Cuarteles de Varela (Mercado), Gía. Sola 16-18 y Gía Sola 14.

Los saldos registrados en balance vinculados a subvenciones pendientes de cobrar y a deuda transformable en subvenciones son los siguientes:

Descripción	2016	2015
Hac. Púb. Deudora por subvenciones a largo plazo	1.497.683,94	1.643.433,51
Hac. Púb. Deudora por subvenciones a corto plazo	372.392,84	458.813,20
Deuda transformable en subvenciones a largo plazo	(1.413.572,75)	(1.510.919,21)
Deuda transformable en subvenciones a corto plazo	(161.936,47)	(268.721,65)
Total	294.567,56	322.605,85

El importe registrado en el epígrafe como deuda transformable en subvenciones, tiene su origen en las siguientes subvenciones:

- Subsidiación otorgada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para financiar una promoción de 40 viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en los antiguos Cuarteles de Várela, término municipal de Cádiz otorgada el 4 de Noviembre de 2003, por importe de 1.803.657,95 euros.
- Subsidiación otorgada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para financiar una promoción de 18 viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en la Calle Francisco García de Sola nº 16-18, término municipal de Cádiz y cuya certificación final de actuación protegida la obtuvo el 16 de Febrero de 2004, por importe de 383.189,74 euros.
- Subsidiación otorgada por el Ministerio de Fomento, para financiar una promoción de 9 viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en la Calle Francisco García de Sola nº 14, término municipal de Cádiz que fue aprobada mediante resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 16 de Febrero de 2010, por importe de 363.816,00 euros.
- Subsidiación otorgada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, para la subsidiación de cuotas de un préstamo hipotecario, concedido para la ejecución de una promoción de 28 viviendas en Régimen de Vivienda Protegida en la calle García Carrera (antiguas Bodegas Abarzuza), termino municipal de Cádiz, cuya calificación provisional como vivienda protegida se obtuvo en 27 de enero de 2011, por importe de 621.240,54 euros.

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

12. Operaciones con partes vinculadas

La información sobre operaciones con partes vinculadas de la Sociedad se recoge en los siguientes cuadros:

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Entidad dominante	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
Prestación de servicios: Arrendamiento de Local para residencia de mayores, Centro de Día y Unidad de Estancia	Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Entidad dominante	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante
Prestación de servicios: Arrendamiento de Local para residencia de mayores, Centro de Día y Unidad de Estancia	Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	

Para cumplir con la legislación vigente en lo que respecta a esta operación vinculada, y dado que estas operaciones deben estar valoradas a precio de mercado, en su momento para establecer el importe mensual de la renta de alquiler, se encargó una tasación a la Sociedad de Tasaciones, S.A., para poder justificar ante Hacienda el valor de la misma.

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Entidad dominante	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
B) ACTIVO CORRIENTE		
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.	381.798,91	Excmo. Aymto. Cádiz
D) PASIVO CORRIENTE		
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.876.196,64	Excmo. Aymto. Cádiz

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2015	Entidad dominante	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
B) ACTIVO CORRIENTE		
b. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	482.861,03	Excmo. Aymto. Cádiz
D) PASIVO CORRIENTE		
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.794.954,64	Excmo. Aymto. Cádiz

13. Otra información

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	Total	
	Ejerc. 2016	Ejerc. 2015
Total personal medio del ejercicio	35	35

Informe de Gestión Ejercicio 2016



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 2016

Las líneas generales de actuación de la empresa, se han venido estructurando en las siguientes actividades:

- A) Promociones de vivienda y actuaciones de urbanización.*
- B) Asistencia Técnica a las ITES.*
- C) Gestión del parque público de viviendas en alquiler*
- D) Gestión del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.*
- E) Servicio de Información y Atención Municipal al Inquilino.*
- F) Intervenciones de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda (OMDEVI) con el Protocolo Municipal de Actuación para la Prevención de Desahucios y Atención a las Personas Afectadas.*
- G) Estudios y Colaboraciones realizados por la empresa.*

A) PROMOCIONES DE VIVIENDAS Y ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

A.1) Actuación Urbanística en la UE-EX01A "Guardia Civil"

Durante todo el año 2016 se ha continuado con el desarrollo de la actuación urbanística prevista en la UE-EX01A "Guardia Civil" (obras de edificación y urbanización) sobre los terrenos de la antigua Comandancia de la Guardia Civil, en la Avda de San Severiano 10, dirigida por los técnicos de PROCASA y ejecutada por la empresa adjudicataria UTE Obenasa-Abando, cuyo objeto es la apertura de la prolongación de la Avda de la Constitución 1812, única vía de la ciudad que permitirá recorrer la ciudad transversalmente desde el borde marítimo de la Bahía (en la

rotonda el nuevo puente), atravesando la Avda. Juan Carlos I y la Avda de Andalucía, hasta llegar al Paseo Marítimo junto a la Plaza Asdrúbal.

En esta unidad de ejecución se están construyendo 135 viviendas, 95 de ellas protegidas (85 en régimen protegido en venta de Iniciativa Municipal y Autonómica y 10 en alquiler con opción a compra) y 40 son libres, que se distribuyen en dos edificios, erigidos a ambos lados de la futura nueva avenida transversal.

Además de las viviendas se proyectan locales, oficinas y 151 plazas de garaje.

Estas operaciones de transformación urbana requieren de actuaciones integrales, que incluyen demolición de la edificación existente, construcción de nuevas viviendas, intervención de realojos y desarrollo urbanístico de la zona, con la apertura de nuevos viales.

En el caso de la UE-EX01A "Guardia Civil", están previstas 72 viviendas de régimen protegido en venta para realojar a los propietarios de los 4 bloques de viviendas de la UEX01B "Cooperativa" que posteriormente se demolerán para poder abrir la prolongación de la Avda. de la Constitución. Los acuerdos de realojo se van firmando con los propietarios de estos bloques situados en la calle Cooperativa y en la Avenida Juan Carlos I, una vez que se comprueba que tienen depurada la situación jurídica de las respectivas titularidades y que están inscritas en el Registro de la Propiedad. Durante el año 2016 se firmaron 15 acuerdos de realojo, que con los 47 acuerdos firmados a lo largo de 2015 suman 62 y 6 acuerdos indemnizatorios. A fecha actual son 68 los acuerdos firmados, encontrándose 4 pendientes de firma.

El porcentaje de ejecución de obra realizado durante el año 2016 (enero-diciembre) ha sido de un 45%, que con lo que se había ejecutado en el año 2015, suponía un porcentaje de obra ejecutada y certificada del 76,23%.

La terminación y recepción de la obra está prevista durante este mes de Junio con la finalización de la urbanización. Y a partir de este momento se comenzará con la entrega de las viviendas y locales de la promoción.

A.2) Otros Proyectos de Obras

Durante los meses de noviembre y diciembre, se han elaborado en la empresa diversos proyectos de obras municipales con cargo a los remanentes de presupuesto del Plan Invierte (ITI), que se aprobaron en el Consejo de Administración de diciembre.

Estos proyectos fueron los siguientes:

- Urbanización para Parque Canino en Rotonda de Puntales con un presupuesto de 52.302 euros más Iva.
- Adaptación de vivienda para discapacitados en Barriada Guillén Moreno, con un presupuesto de 20.661 euros más Iva.
- Actuación de Seguridad en Ménsulas y Cornisas de Cerro del Moro, con un presupuesto de 70.251 euros más Iva.
- Adecuación interior de vivienda de conserje en CEIP Manuel de Falla, con un presupuesto de 12.520 euros más Iva.

- Actuación para la eliminación de barreras arquitectónicas en bloques 1 y 11 de Guillén Moreno. Presupuesto 14.500 euros más Iva.
- Actuación de Seguridad en fachadas de edificios de viviendas municipales (Alfélzares). Manzanas Alcalde Blázquez; Avda Lacave; Olivera, Bª del callao y Grazalema del Cerro del Moro. Presupuesto 62.086 euros más Iva.

La licitación y la ejecución de las obras de estos proyectos está previsto que desarrollen íntegramente en 2017, habiéndose licitado a la fecha de este informe la mayoría de ellos.

B) ASISTENCIA TÉCNICA A LAS ITEs.

Durante el ejercicio 2016, 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 2016, los técnicos de Procasa han emitido 341 informes sobre fincas, de los que 120 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 72 desfavorable, que se informaron para proceder al requerimiento de las obras necesarias para su resolución.

Durante los 5 meses de este año 2017, se han emitido 146 informes sobre fincas, de los cuales 74 han sido favorables, procediéndose al archivo definitivo y 72 han sido desfavorables, que se informaron provisionalmente hasta su resolución definitiva.

C) GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

C.1) Gestiones y mantenimiento del parque público.

Procasa gestiona actualmente 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 de Ayuntamiento de Cádiz: 1.381 viviendas.
 Propiedad de Procasa: 245
 Propiedad de la AVRA: 454

El número de recibos emitidos durante el año 2016 ha sido de 25.595 recibos, siendo el porcentaje de morosidad del 26,17% %. Se han llevado a cabo gestiones, remitido cartas de reclamaciones de rentas y alcanzando acuerdos con los inquilinos, valorando su situación económica para disminuir la morosidad. Como consecuencia de estas gestiones se ha recuperado durante el ejercicio un importe de 157.635,20 euros, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

Contratos de arrendamientos formalizados: 55 contratos.

Subrogaciones tramitadas: 36

Solicitudes de cambios de viviendas: 43

Depósitos de fianzas de arrendamiento en la Junta: 55

Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 94

El número de partes de averías o deficiencias registrados ha sido de 888, de los que 635 han sido atendidos por los servicios de mantenimiento y 253 correspondían a los propios inquilinos.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2016, han sido las siguientes:

Reforma integrales de viviendas.....	34
Actuaciones Estructurales.....	50
Actuaciones en Red de Evacuación/Atascos.....	77
Actuaciones de Impermeabilizaciones.....	4
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías.....	41
Actuaciones en instalaciones.....	187
Actuaciones en pinturas.....	6
Actuaciones Varias.....	87
Actuaciones en albañilería.....	149

C.2) Asistencia social.

- Atención personalizada a inquilinos por petición de cita: 927 consultas.
- Inspección de viviendas municipales por mal uso: 37 viviendas
- Intervención sociofamiliar de inquilinos municipales: 75 casos.
- Inspección, tramitación e intervención en viviendas de posible recuperación por falta de uso: 21 viviendas.
- Mediación en conflictos vecinales y familiares: 25 casos
- Atención personalizada para la negociación de pago, previo estudio socioeconómico de la unidad familiar inquilina: 102 casos.

D) GESTIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Durante el ejercicio 2016 se presentaron 511 solicitudes de alta, de las cuales se han inscrito 430. Se han producido 268 cancelaciones, de las cuales 30 son a instancias de los interesados y 238 de oficio.

Por tanto, sumadas las nuevas inscripciones a las de ejercicios anteriores y restando las cancelaciones, a fecha 31 de diciembre había un total de 6.916 inscripciones activas. Teniendo en cuenta que algunos demandantes han solicitado la inscripción en diferentes regimenes de acceso a la vivienda, el informe estadístico es el siguiente:



Se han efectuado 5.354 modificaciones en las inscripciones: 610 a instancias de los interesados y 4.744 de oficio, siendo la mayoría de estas últimas para la actualización de los ingresos de todos los miembros que forman parte de la inscripción.

Se han publicado las listas para viviendas de alquiler ordenadas según baremo establecido en la Ordenanza que regula el Registro, en las fechas, 21 de marzo y 28 de septiembre de 2016.

Se han adjudicado 24 viviendas en alquiler a través de estas listas: 21 han sido viviendas municipales que han quedado libres y 3 corresponden a viviendas adjudicadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

Se han adjudicado 13 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra.

Y 1 caso por excepcionalidad sin acudir al procedimiento de adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda, solicitado a instancias de los Servicios Sociales Municipales.

Y en régimen de compra se han adjudicado a través del registro 31 viviendas protegidas durante el año 2016, de las cuales 22 son de AVRA y 9 de Procasa.

Durante el primer semestre de este año se han presentado 218 nuevas solicitudes, de las cuales, se han inscrito 151.

E) SERVICIO INTEGRAL DE ASESORAMIENTO MUNICIPAL AL INQUILINO (SIAMI).

El trabajo que se desempeña desde Procasa, a través del Servicio Integral de Asesoramiento Municipal al inquilino (SIAMI), para prevenir los abusos y evitar el acoso inmobiliario, es proporcionar información desde el punto de vista legal a los inquilinos en materia de arrendamientos urbanos, actuar en algunos casos de mediadores entre los propietarios o administradores de fincas arrendadas y los propios arrendatarios y dirigir al ciudadano a las instituciones y organismos públicos o privados que puedan servirles de apoyo en determinadas ocasiones.

Desde el SIAMI se presta servicio de asesoramiento jurídico de forma preventiva y activa, se redactan escritos fundados en derecho, cuando es preciso, para que el inquilino pueda defender las opciones que legalmente le amparan en el marco jurídico de su contrato de arrendamiento.

Durante el año 2016 se han atendido desde el servicio del SIAMI 203 consultas en concepto de asesoramiento jurídico a los arrendatarios de viviendas.

Desde principios de año los motivos de consulta más destacados que se han tratado desde el SIMI han sido los siguientes: la expiración del plazo contractual en los contratos de Arrendamientos Urbanos. Análisis de la procedencia legal de las repercusiones por obra, IBI o cuotas de comunidad practicadas a los inquilinos y de la negativa a la devolución de la fianza al inquilino tras la finalización del contrato. La valoración de distintas ofertas contractuales de realojo por motivo de la ejecución de obras incompatibles con la ocupación de la vivienda, con o sin resolución contractual y del arrendamiento de la vivienda origen. Supervisión jurídica de nuevos contratos de arrendamiento y, en su caso, modificación o redacción de nuevas cláusulas. Formalización de subrogaciones. Explicación del mecanismo de consignación de la renta ante la negativa de los propietarios a recibirla. Redacción de escritos solicitando a la propiedad la ejecución de obras de conservación o exigiendo el cumplimiento de sus obligaciones en general, etc.

F) INTERVENCIONES DESDE LA OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA CON EL PROTOCOLO MUNICIPAL DE ACTUACIÓN PARA LA PREVENCIÓN DE DESAHUCIOS Y ATENCIÓN A LAS PERSONAS AFECTADAS.

Desde Procasa se coordina este Protocolo municipal, 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.

Al 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.

Las funciones que se desarrollan desde la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda son la de orientación, atención social, asesoramiento jurídico, intermediación con las entidades financieras, propietarios o administradores de fincas y acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas que se encuentren en situación de vulnerabilidad para la defensa de sus intereses, a los que se atiende de forma individualizada y se les ayuda en la búsqueda de una alternativa habitacional, en el caso de pérdida de la vivienda habitual.

Desde el mes de enero hasta diciembre de 2016, el servicio que presta Procasa con la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, a través de las distintas fases de intervención contempladas en el protocolo (Fase de Prevención, de Mediación y de Protección), ha intervenido en 132 casos con personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, de las cuales, 97 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 20 préstamos hipotecarios y otros 15 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual.

De los 132 casos atendidos durante el año 2016, 55 están resueltos favorablemente y el resto mantienen la intervención. De los casos resueltos favorablemente:

- 24 se mantienen en la vivienda
- 31 se instalan en otras alternativas habitacionales

A fecha 30 de abril de 2017, los casos atendidos por este servicio desde que se implantó el protocolo, en octubre de 2015, han sido 225, de los cuales 163 son de arrendamiento, 31 casos por hipotecas y 31 casos están sin título en las viviendas, en precario.

G) TRABAJOS, ESTUDIOS Y COLABORACIONES REALIZADOS POR LA EMPRESA.

G.1) Redacción del Plan Municipal de Viviendas.

A lo largo de este año se han seguido elaborando programas municipales que van a formar parte del Plan Municipal de Viviendas, como es el caso de la Ordenanza Reguladora de Ayudas al "Alquiler Social", el Estudio de Viviendas Vacías de la ciudad, cuya finalización está prevista en el segundo trimestre de 2017, y el Mapa Completo de Infravivienda del Casco Histórico.

Con respecto al Mapa de Infravivienda, durante los meses de enero a mayo de 2016 se desarrollaron los trabajos de campo y la elaboración de las fichas para la segunda parte del Mapa de Infravivienda, centrado esta vez en la Zona Centro del Casco Histórico, que se presentó en junio a las Asociaciones de Vecinos y a los Grupos Políticos municipales para recibir sus aportaciones al documento. Posteriormente, en el cuarto trimestre, una vez recibidas algunas aportaciones vecinales, se ha procedido a elaborar el documento refundido del Mapa de Infravivienda, integrando la fase primera de los barrios periféricos del Casco, incluida en el Borrador del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de mayo de 2015 con esta segunda de la zona central.

Durante el tercer trimestre se han estado desarrollando trabajos de campo para la elaboración de un mapa de accesibilidad de los edificios de la ciudad, de cara a su inclusión también en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

G.2) Ordenanza Reguladora de las Ayudas al Programa Municipal "Alquiler Social"

El Ayuntamiento Pleno, en la sesión celebrada el día 9 de septiembre de 2016, aprobó definitivamente esta Ordenanza Municipal con medidas dirigidas a incentivar a la propiedad de viviendas desocupadas a ponerlas en el mercado de alquiler en condiciones de habitabilidad a precios razonables para que puedan destinarse fundamentalmente, con el apoyo municipal, a los sectores de población que las necesitan. Todo ello con el objetivo fundamental de contribuir a garantizar el derecho constitucional a la vivienda, poniendo a disposición del sector demandante del municipio con necesidad de este recurso básico, viviendas en condiciones dignas de habitabilidad con las ayudas necesarias para que los sectores con falta de ingresos mínimos de la población puedan afrontar el porcentaje de renta que se ajuste a su capacidad económica, sin que el coste del alquiler los coloque en una situación de exclusión residencial y social, por no poder afrontarlo.

En la Exposición de Motivos y en las Disposiciones Generales de la Ordenanza, artículo 3.3 del texto, se designa a la Empresa Municipal de Viviendas "Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)" como entidad colaboradora del Ayuntamiento de Cádiz, respecto de las ayudas reguladas en este programa municipal "Alquiler Justo", en los siguientes aspectos:

- a) En la gestión del programa: elaborando a través de sus técnicos dictámenes, informes, valoraciones, propuestas de resolución, recogidas de documentación, archivo de expedientes, conservación y custodia de justificantes y cuantas actuaciones sean necesarias para su buen fin.
- b) En la realización de cuantos cobros y pagos precise la realización del programa por cuenta del Ayuntamiento, a través de cuenta bancaria restringida para esa finalidad exclusiva por parte de la empresa, previa dotación para esta finalidad por parte del Ayuntamiento.

La Ordenanza se publicó en el BOP de fecha 15 de diciembre de 2016 y en ejecución de lo establecido en el artículo 4 de la misma, se firmó el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y la empresa municipal para la gestión de este programa el 10 de marzo de 2017, previa aprobación por la Junta de Gobierno Local, en la sesión celebrada el 29 de diciembre de 2016 y en el Consejo de Administración de Procasa, en la sesión celebrada el 30 de enero de 2017.

La empresa ha redactado el texto de la Ordenanza y ha colaborado con los grupos sociales de participación y profesionales para la recogida de propuestas y sugerencias previas a su redacción, así mismo, ha contestado a las alegaciones que se presentaron en el periodo de información pública y elaborado el Texto Refundido que se aprobó definitivamente.

Por consiguiente, durante el ejercicio 2016 no se ha gestionado ningún expediente relacionado con esta Ordenanza. Desde la firma del Convenio de Gestión entre Ayuntamiento y Procasa, se han aprobado tres expedientes, correspondientes a tres

viviendas que se han incluido en el programa, se han rechazado 8 viviendas por no cumplir los requisitos técnicos establecidos en la Ordenanza y dos viviendas se han retirado del programa por sus propietarios para alquilarlas por su cuenta.

G.3) Creación del Observatorio Municipal de la Vivienda.

En el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2016 se aprobó el Texto Refundido del Reglamento del Observatorio Municipal de la Vivienda de Cádiz, publicado en el BOP de 3 de marzo de 2017, como otras de las medidas aprobadas por el Pleno Extraordinario sobre Vivienda del Ayuntamiento de Cádiz celebrado el 29 de octubre de 2015.

Se trata de un órgano de carácter consultivo de participación para el estudio, propuestas de estrategias y de seguimiento de los acuerdos adoptados por las administraciones públicas y actuaciones que se desarrollen sobre vivienda y rehabilitación urbana en Cádiz, en el que están integrados vocales políticos, técnicos y representantes de distintos colectivos, profesionales y agentes sociales de la ciudad vinculados con la problemática de la vivienda, en el que la empresa tendrá, además de la representación política que corresponda, representación técnica.

La empresa participó en la creación del Observatorio con la redacción del Reglamento que lo regula, la contestación a las alegaciones presentadas y la elaboración del Texto Refundido que fue objeto de aprobación definitiva.

G.4) Participación de Procasa en la Estrategia de Diseño Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), centrada en los barrios de extramuros de La Paz, Loreto, Puntales, Cerro del Moro, Segunda Aguada y Guillén Moreno.

Procasa preparó informes y propuestas de actuaciones en vivienda para los fondos europeos EDUSI y colaboró en el cuarto trimestre del año con el IFEF en diversas tareas de diseño y preparación del documento general del Ayuntamiento para la candidatura municipal a la EDUSI, que se presentó en diciembre y que finalmente sería seleccionada en 2017. Además, la empresa colaboró activamente en las Mesas de Trabajo Temáticas de Participación celebradas en el mes de noviembre de 2016.

G.5) Colaboración con la UCA en el proyecto de investigación para los fondos europeos Horizon 2020.

En el cuarto trimestre del año, a solicitud de la Universidad de Cádiz, Procasa ha colaborado en la redacción de la propuesta técnica candidata a los fondos europeos Horizon 2020, para subvencionar desarrollos científico-prácticos de eficiencia energética en viviendas públicas. Para ello, la empresa contó con la autorización del Ayuntamiento de Cádiz, para la aportación, caso de ser seleccionada la candidatura, del edificio de viviendas municipales de Dr. Marañón 2, como demostrador donde implantar la propuesta tecnológica.

Para integrar el edificio en la propuesta, durante los meses de noviembre y diciembre se ha reformado el proyecto básico de rehabilitación de viviendas de Dr. Marañón, a

fin de hacerlo compatible con la tecnología y las fases de ejecución contempladas. La participación del Ayuntamiento en este proyecto se aprobó en diciembre.

La propuesta se ha presentado a la convocatoria de enero de 2017 junto con la Universidad de Cádiz y otras Universidades de Reino Unido, Suiza, Dinamarca, Irlanda y Noruega, así como con empresas del sector de la construcción y la eficiencia energética. Durante el año 2017 está previsto que se resuelva definitivamente la posible adjudicación de los fondos para el proyecto.

G.6) Colaboración con la Delegación de Fomento y Vivienda en la información y tramitación de las Ayudas de la Orden de 30 de junio de 2016 para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados de la CCAA.

En julio de 2016, con motivo de la convocatoria de estas ayudas, Procasa abrió un punto de información desde el día 7 de julio hasta el final de la convocatoria, el día 6 de agosto, en el departamento de vivienda pública de la empresa, para atender a las personas que se quisieran acoger a estas ayudas, proporcionándoles información y ayuda personalizada sobre los requisitos y trámites para la solicitud.

Desde Procasa se entregaron 1000 solicitudes para estas ayudas. Se atendieron de forma individualizada a 430 inquilinos y se tramitaron y presentaron en la Junta 299 expedientes completos con la solicitud de ayudas.

G.7) Estudio y Alegaciones al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y a Órdenes de Desarrollo.

En enero y febrero de 2016 se prepararon informes de sugerencias y alegaciones, respectivamente, al borrador del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, que la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda de Andalucía (AVS) hizo suyas y alguna de las cuales sería, a la postre, tenida en cuenta en la redacción definitiva del Plan Andaluz.

En el mes de abril se preparó un informe de alegaciones a la Orden de Subvenciones de Rehabilitación Edificatoria de la Consejería de Fomento y Vivienda, que se remitió a la AVS para su integración en el informe conjunto presentado por la Asociación.

Asimismo, en el mes de mayo se preparó y presentó un informe de alegaciones a la Orden de Ayudas al Alquiler de la Consejería de Fomento de la junta de Andalucía.

G.8) Hallazgos y Estudios Arqueológicos.

Durante el segundo trimestre se procedió por Procasa, a la reconstrucción del hipogeo púnico de tres tumbas y de la estructura funeraria romana que fueron hallados en las excavaciones de la obra del Cuartel de la Guardia Civil, desmontados y almacenados en su día y que finalmente se han ubicado definitivamente en el parque arqueológico Kotinoussa (Cuarteles Varela).

También se ha procedido durante todo el año por el arqueólogo de la empresa a la catalogación, reconstrucción básica y preparación para su entrega a la Delegación

de la Consejería de Cultura de los centenares de piezas arqueológicas de gran valor halladas a lo largo de las excavaciones arqueológicas de la Guardia Civil.

Durante el cuarto trimestre también se ha retomado la supervisión arqueológica durante los trabajos de ejecución de la urbanización de las calles perimetrales de la promoción de la Guardia Civil.

Durante 2017 está previsto la entrega del informe final arqueológico y de las piezas catalogadas a la Delegación de Cultura, una vez concluyan las últimas obras de las calles que configuran la urbanización perimetral de las 135 viviendas construidas en la UE-EX01A "Guardia Civil", que llevan también supervisión arqueológica por la ejecución de zanjas.

III.- EVOLUCION DEL NEGOCIO E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD COMPARATIVA EJERCICIOS 2015 – 2016.

Importe neto de la cifra de negocios 2015.....2.460.364,53 euros.

Importe neto de la cifra de negocios 2016.....2.355.483,73 euros.

Volumen total de activos en ejercicio 2015.....46.850.196,49 euros.

Volumen total de activos en ejercicio 2016.....52.112.817,04 euros.

ANÁLISIS DE RATIO

RATIO	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2016	VARIACIÓN
Equilibrio	103,72%	103,98%	0,26%
Endeudamiento c/p	518,82%	681,24%	162,42 %
Solvencia Técnica	1,09	0,97	- 0,12
Rentabilidad Capital	25,98%	102,73%	76,74%

El 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 2016 no ha sufrido a penas variación con 2015.

El ratio de endeudamiento a corto plazo ha aumentado con respecto al ejercicio anterior. Este ratio relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa. El motivo del aumento es debido a las disposiciones de préstamo que se van haciendo, a medida que avanza la obra de la UE-EX01A "Guardia Civil".

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

La rentabilidad de los capitales propios ha aumentado en un 76,74%, ya que los beneficios en 2016 han sido superiores a los del 2015.

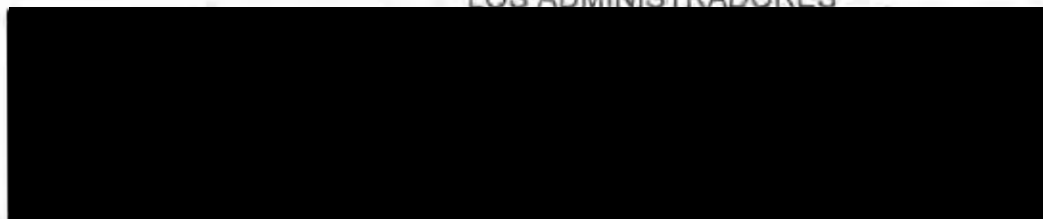
a) Acciones propias.

La sociedad no mantiene al cierre del ejercicio en su activo acciones propias, ni ha realizado operaciones con las mismas en el transcurso del ejercicio.

Asimismo la Sociedad no ha realizado inversiones en materia de investigación y desarrollo.

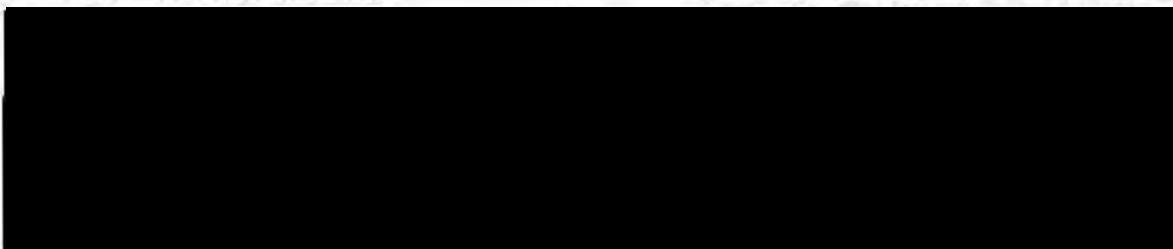
Cádiz, 13 de junio de 2017

LOS ADMINISTRADORES



Fdo.: Eva Tubío Martínez

Fdo.: Ana Isabel Fernández Garrón



Fdo.: Mercedes Colom Roquette

Fdo.: Victoria Rodríguez Machuca



Fdo.: Juan José Ortiz Quevedo