



PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A

**Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2017 e Informe de Auditoría**

Oficina de Sevilla
Av. de la Palmera, 33
41013 Sevilla
Tel. +34 954 238 711
Fax. +34 954 239 437

- I. Informe de Auditoría**
- II. Cuentas Anuales Abreviadas**

I. INFORME DE AUDITORÍA



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Oficina de Sevilla

Av. de la Palmera, 33
41013 Sevilla
Tel. +34 954 238 711
Fax. +34 954 239 437

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

- Valoración posterior de Inmovilizado Material, Inversiones Inmobiliarias y Existencias.

La Sociedad incluye dentro de éste epígrafe el inmovilizado, existencia e inversiones inmobiliarias. Los terrenos y construcciones de su propiedad y destinados a la obtención de ingresos vía venta o alquiler. De acuerdo con lo establecido en la nota 4 de “normas de valoración y registro” estos elementos se valoran inicialmente por el precio de adquisición o coste de producción y posteriormente son minorados por las correspondientes amortizaciones acumuladas y por cualquier pérdida por deterioro de valor conocida.

Debido a la importancia de los importe de dichos elementos sobre el total de los activos del balance y dado que la identificación de deterioros implica la realización de estimaciones y que la actividad principal de la Sociedad es la promoción de viviendas, hemos identificado este aspecto como un asunto más relevante de auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, hemos obtenido de la Sociedad el análisis de la valoración realizada de estos activos, consistente en tasaciones emitidas por un técnico independiente. A partir de estos informes de valoración, hemos verificado que no existen diferencias significativas de los saldos registrados en contabilidad frente a los valores normales de mercado.

- Reconocimiento de ingresos procedentes de la enajenación de inversiones inmobiliarias o existencias.

Tal y como se describe en la nota 1 de la memoria abreviada relativa a la “Actividad de la empresa”, la Sociedad tiene atribuida concretamente la actividad de “Promoción de viviendas y edificación de todo tipo sobre terrenos propios o cedidos para tal finalidad, aplicando sus fondos propios o aquellos que puedan obtener de terceros, acogiéndose, si así lo desea, a la legislación aplicable a las viviendas de protección oficial”. La actividad principal de la Sociedad es la obtención de ingresos a través de las ventas o alquileres de inmuebles a terceros, a precios que están previamente establecidos, por lo que la posible obtención de ingresos a precios superiores o inferiores a los establecidos por Ley ha sido identificada como un asunto más relevante de auditoría.

Hemos revisado la política de reconocimiento de ingresos aplicada por la Sociedad para determinar su correcto registro contable y hemos realizado el seguimiento de una tasación para confirmar nuestro entendimiento sobre el proceso de registro de ventas. Adicionalmente se han analizado las fuentes de ingresos obtenidas por la Sociedad, verificándose para una muestra representativa que los precios aplicados a las mismas son conformes con la normativa legal si así procede o a precio de mercado.

- Reconocimiento de provisiones por contratos de carácter onerosas.

Tal y como se señala en el balance de situación y en la nota 10.e sobre “Otros gastos de explotación” la Sociedad tiene provisionado a 31 de diciembre un importe de 2.060 millones de euros correspondiente a la estimación actualizada de los gastos a incurrir en el procedimiento expropiatorio “Cooperativa R1”, dentro del desarrollo de la UE-EX 01 “Guardia Civil”.

Dado el importe y el componente de juicio inherente al cálculo y estimación de la Provisión, hemos identificado este aspecto como asunto relevante de la auditoría.

Como parte de nuestros procedimientos, hemos enviado cartas a los asesores de la Sociedad y expertos independientes, hemos revisado el informe emitido por el experto independiente de fecha 26 de febrero de 2018 y hemos mantenido reuniones con la Dirección y los asesores para entender los criterios utilizados por los mismos en la determinación de la Provisión. Por último hemos verificado que la memoria contiene la información requerida conforme al marco de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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 la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

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

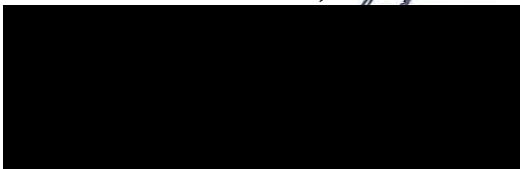
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

ATD Auditores Sector Público, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S1310)



Alejandro Martínez Gómez
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 13236)

18 de junio de 2018

II. CUENTAS ANUALES ABREVIADAS.

Cuentas Anuales Ejercicio 2017



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

- Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017.
- Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.
- Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.
- Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

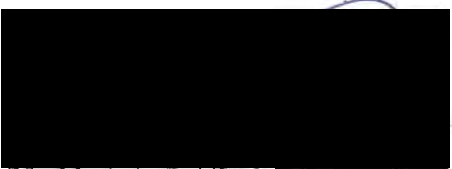
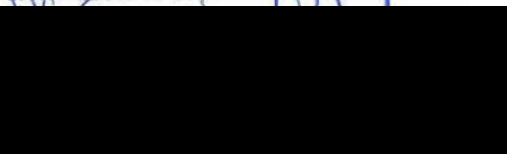
DILIGENCIA

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 2017 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 14 de junio de 2017.

FIRMAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTA  D^a.: Eva Rubio 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 2017
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	2017	2016
ACTIVO NO CORRIENTE		26.438.340,61	26.375.772,09
Inmovilizado intangible	4	427.920,24	-
Inmovilizado material	4	1.325.773,32	1.773.251,25
Inversiones inmobiliarias	4	22.809.794,09	22.997.388,99
Inversiones financieras a largo plazo	5	1.874.852,96	1.604.179,19
Activos por impuesto diferido	3.6	-	952,66
ACTIVO CORRIENTE		25.515.735,65	24.473.255,72
Existencias	8	16.515.209,97	20.885.296,50
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5	5.145.588,13	2.725.811,34
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.147.984,01	867.981,39
Otros deudores		1.997.604,12	1.857.829,95
Periodificaciones a corto plazo	5	8.333,99	8.274,37
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.846.603,56	853.873,51
TOTAL ACTIVO		51.954.076,26	50.849.027,81

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
Balance abreviado al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2017	2016
PATRIMONIO NETO		4.557.227,40	3.998.772,61
FONDOS PROPIOS	7	2.792.615,80	2.616.767,29
Capital		60.101,21	60.101,21
Capital escriturado	7	60.101,21	60.101,21
Reservas	7,2.7	2.556.666,08	2.423.985,38
Resultado del ejercicio	9	175.848,51	132.680,70
SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	11	1.764.611,60	1.372.005,32
PASIVO NO CORRIENTE		20.986.876,74	21.421.561,17
Deudas a largo plazo		20.205.604,51	20.705.317,50
Deudas con entidades de crédito	6,2.6	17.594.445,19	19.180.139,64
Otras deudas a largo plazo	6	2.611.159,32	1.525.177,86
Deudas con entidades del grupo y asociadas a largo plazo	6	781.272,23	716.243,67
PASIVO CORRIENTE		26.409.972,12	25.438.694,03
Provisiones a corto plazo		2.058.626,24	82.380,81
Deudas a corto plazo	6	11.200.076,25	14.218.319,02
Deudas con entidades de crédito	2.6	6.897.174,54	9.050.825,20
Otras deudas a corto plazo		4.302.901,71	5.167.493,82
Deudas con entidades del grupo y asociadas a corto plazo	6	5.504,26	130.057,10
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6	13.145.765,37	11.007.937,10
Proveedores		11.485.478,65	9.593.139,74
Otros acreedores		1.660.286,72	1.414.797,36
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		51.954.076,26	50.849.027,81

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2017
(Expresada en euros)

	Notas	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	10	13.816.519,67	2.449.491,05
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(4.234.494,12)	5.689.286,03
Trabajos realizados por la empresa para su activo	10	274.342,20	279.703,29
Aprovisionamientos		(5.176.286,07)	(5.810.023,95)
Otros ingresos de explotación	10	1.514.536,26	1.344.197,59
Gastos de personal	10	(1.743.931,17)	(1.750.245,97)
Otros gastos de explotación	10	(3.200.448,82)	(1.200.082,05)
Amortización del inmovilizado	4	(459.500,28)	(470.892,41)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		155.409,29	163.636,05
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		71.190,38	42.522,88
Otros resultados		49.146,94	(3.695,93)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.066.484,28	733.896,58
Ingresos financieros		7.089,13	594,02
Gastos financieros		(735.781,62)	(599.262,41)
RESULTADO FINANCIERO		(728.692,49)	(598.668,39)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		337.791,79	135.228,19
Impuesto sobre beneficios	9	(161.943,28)	(2.547,49)
RESULTADO DEL EJERCICIO		175.848,51	132.680,70

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

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ÍNDICE

1. Actividad de la empresa	5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	6
2.1. <i>Imagen fiel</i>	6
2.2. <i>Principios contables no obligatorios aplicados</i>	6
2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre</i>	6
2.4. <i>Comparación de la información</i>	6
2.5. <i>Elementos recogidos en varias partidas</i>	6
2.6. <i>Cambios en criterios contables</i>	6
2.7. <i>Corrección de errores</i>	6
3. Normas de registro y valoración.....	8
3.1. <i>Inmovilizado intangible</i>	8
3.2. <i>Inmovilizado material</i>	9
3.3. <i>Inversiones Inmobiliarias</i>	10
3.4. <i>Activos financieros y pasivos financieros</i>	11
3.5. <i>Existencias</i>	12
3.6. <i>Impuestos sobre beneficios</i>	12
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>	13
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.....	21
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 2017

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 2017 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 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 2017.

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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

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.*

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. *Corrección de errores.*

En el ejercicio 2017 se han puesto de manifiesto errores contables que afectan a saldos contables de ejercicios anteriores. El resumen de los ajustes realizados se muestra a continuación:

1. Ajustes de saldos en Balance, sin efecto sobre el Patrimonio Neto:

- 1.1. Para reclasificar el saldo deudor con del Ayuntamiento de Cádiz, por importe de 381.798,92 euros, minorando el saldo de "Otros deudores" en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y aumentando el saldo de "Clientes

por ventas y prestaciones de servicios" en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", ambas en el Activo corriente.

2. Ajustes de saldos en la cuenta de Pérdidas y ganancias, sin efecto sobre el Patrimonio Neto:

- 2.1. Para reclasificar la dotación de la provisión por terminación de obras, por importe de 82.380,81 euros, incrementando el "Importe neto de la cifra de negocio" e incrementando el saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación".
- 2.2. Otros ajustes por importe de 1.450,85 euros, incrementando el "Importe neto de la cifra de negocio" y minorando el saldo del epígrafe "Otros ingresos de explotación".

3. Aumento del saldo de las Reservas voluntarias:

- 3.1. Corrección de un error en el registro de la factura DIV-3/2011 de venta de un inmueble (Biblioteca) al Ayuntamiento de Cádiz, por importe de 597.545,92 euros, minorando el saldo de "Existencias" del Activo corriente en 240.954,08 euros, incrementando el saldo de "Otros pasivos financieros" en el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del Pasivo corriente en 150.930,00 euros y minorando el saldo de "Proveedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente en 989.430,00 euros.
- 3.2. Corrección de un error en el registro de los ingresos por servicios diversos facturados a inquilinos en ejercicios anteriores, por importe de 210.474,08 euros, minorando el saldo de "Proveedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente en el mismo importe.
- 3.3. Corrección de un error en el registro de la baja por ventas de inmuebles anteriores a 2014, por importe de 61.627,15 euros, minorando el saldo de "Otros acreedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente en 162.885,64 euros y minorando el saldo de "Existencias" en el Activo corriente en 101.258,49 euros.
- 3.4. Corrección de un error en la imputación de ingresos por subvenciones pendientes de transferir a resultados, por importe de 35.442,72 euros, incrementando el saldo del epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de Pérdidas y ganancias en 53.164,02 euros y minorando el saldo de "Otras deudas a corto plazo" en el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del Pasivo corriente en 88.604,74 euros.
- 3.5. Corrección de errores por la regularización de cuotas de seguridad social a cargo de la empresa por importe de 5.662,38 euros, minorando el "Gasto de personal" de la cuenta de Pérdidas y ganancias en 7.483,18 euros y minorando el saldo de "Otros acreedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente en 13.145,56 euros.
- 3.6. Regularización de saldos erróneos de deudores y acreedores diversos, por importe de 307,65 euros, minorando el saldo de "Proveedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente en 122,35 euros, minorando el saldo de "Otros acreedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente en 11,98 euros e incrementando el saldo de "Otros deudores" en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Activo corriente en 173,32 euros.

4. Disminución del saldo de las Reservas voluntarias:

- 4.1. Corrección de un error en el registro del deterioro de valor originado por los saldos pendientes de cobro de arrendamientos de viviendas municipales, por importe de 543.365,74 euros, minorando el saldo de "Otros deudores" en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Activo corriente en dicho importe.

- 4.2. Regularización de saldos pendientes de cobro anteriores a 2014 con el Ayuntamiento de Cádiz, por importe de 245.728,73 euros, minorando el saldo de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Activo corriente en dicho importe.
- 4.3. Regularización de saldos pendientes de cobro anteriores a 2014 por devoluciones de impuestos y por impuestos diferidos activados, por importe de 132.655,51 euros, minorando el saldo de "Otros deudores" en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del Activo corriente en dicho importe.
5. Aumento del saldo del resultado del ejercicio:
 - 5.1. Corrección de un error en la imputación de ingresos por subvenciones pendientes de transferir a resultados, por importe de 53.164,02 euros, según se describe en el punto 3.4 anterior.
 - 5.2. Corrección de un error en el registro de los ingresos por servicios diversos facturados a inquilinos, por importe de 10.175,66 euros, incrementando el saldo del "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de Pérdidas y ganancias y minorando el saldo de "Proveedores" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del Pasivo corriente.
 - 5.3. Corrección de errores por la regularización de cuotas de seguridad social a cargo de la empresa por importe de 7.483,18 57 euros, según se describe en el punto 3.5 anterior.
 - 5.4. Corrección de errores por la regularización de cuotas de seguridad social a cargo de la empresa por importe de 116,01 euros, minorando el saldo de los "Gastos de personal" de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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	5	20%

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 5 años

3.2. Inmovilizado material.

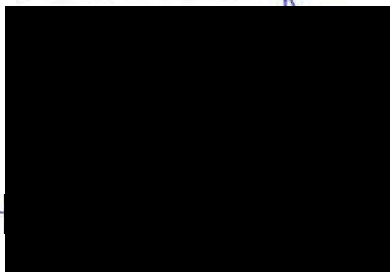
Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación 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 ó 5	25% ó 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 participantes 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 2017 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 periodo de construcción (en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material), así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

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

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

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

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 de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales; (Redacción dada Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. Artículo 1.8

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 2016	37.763,22	1.658.835,49	26.790.883,49	28.487.482,20
(+) Entradas	0,00	329.478,01		329.478,01
(-) Salidas	0,00	108.778,97	510.583,67	619.362,64
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2016	37.763,22	1.879.534,53	26.280.299,82	28.197.597,57
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	37.763,22	1.879.534,53	26.280.299,82	28.197.597,57
(+) Entradas	427.920,24	283.698,19	944.564,86	1.656.183,29
(-) Salidas	0,00	739.539,81	753.755,60	1.493.295,41
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	465.683,46	1.423.692,91	26.471.109,08	28.360.485,45
E) 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		46.913,51	46.913,51
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	37.763,22	106.283,28	3.282.910,83	3.426.957,33
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	37.763,22	106.283,28	3.282.910,83	3.426.957,33
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	2.554,10	456.946,18	459.500,28
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	10.917,79	78.542,02	89.459,81
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	37.763,22	97.919,59	3.661.314,99	3.796.997,80
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2016	0,00	0,00	0,00	0,00
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2016	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 2017	427.920,24	1.325.773,32	22.809.794,09	24.563.487,65

El inmovilizado intangible corresponde a aplicaciones informáticas, que a cierre del ejercicio 2016 se encuentran en uso y totalmente amortizadas y las incorporaciones realizadas en el 2017 se iniciará su depreciación en 2018, ya que se adquirieron a finales de diciembre de 2017, y su uso no se ha iniciado hasta enero de 2018.

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 2017	22.142,23	85.578,45	1.771.813,85	1.879.534,53
(+) Entradas	0,00	9.355,99	274.342,20	283.698,19
(-) Salidas	0,00	10.917,79	728.622,02	739.539,81
Saldo final Bruto, Ejercicio 2017	22.142,23	84.016,65	1.317.534,03	1.423.692,91
Amortización acumulada, Saldo inicial 2017	22.142,23	84.141,05	0,00	106.283,28
2017	0,00	2.554,10	0,00	2.554,10
reducciones o traspasos	0,00	10.917,79	0,00	10.917,79
Amortización acumulada, Saldo final 2017	22.142,23	75.777,36	0,00	97.919,59
Valor neto contable final, Ejercicio 2017	0,00	8.239,29	1.317.534,03	1.325.773,32

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 2017 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	TOTAL
Saldo inicial Bruto, Ejercicio 2017	2.839.942,13	23.440.357,69	26.280.299,82
(+) Entradas	215.942,84	728.622,02	944.564,86
(-) Salidas	100.324,47	653.431,13	753.755,60
Saldo final Bruto, Ejercicio 2017	2.955.560,50	23.515.548,58	26.471.109,08
Amortización acumulada, Saldo inicial 2017	0	3.282.910,83	3.282.910,83
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0	456.946,18	456.946,18
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0	78.542,02	78.542,02
Amortización acumulada, Saldo final 2017	0	3.661.314,99	3.661.314,99
Valor neto contable final, Ejercicio 2017	2.955.560,50	19.854.233,59	22.809.794,09

La principal variación producida durante el ejercicio corresponde a la incorporación, una vez finalizada la obra de las 10 viviendas en Régimen de Alquiler con opción a compra en la Guardia Civil y su entrega en diciembre de 2017; así como la venta de 7 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 RAPPa 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

Descripción	
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	Préstamo GC ACOC

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio ascienden a 9.767,45 euros, siguiendo para su determinación el criterio de intereses devengados y pagados en el ejercicio.

A 31 de diciembre de 2017 (y de 2016) 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. 2017	Ej. 2016	Ej. 2017	Ej. 2016
Préstamos y partidas a cobrar	1.874.852,96	1.604.179,19	1.874.852,96	1.604.179,19
TOTAL	1.874.852,96	1.604.179,19	1.874.852,96	1.604.179,19

El desglose de los saldos de préstamos y partidas a cobrar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2017 (y de 2016) es el siguiente:

Descripción	2017	2016
Fianzas constituidas por contratos de arrendamiento	153.345,42	106.495,25
Subvenciones de capital pendiente de cobro	1.721.507,54	1.497.683,94
TOTAL	1.874.852,96	1.604.179,19

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:

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

	CLASES	
	Créditos, derivados y otros (1)	TOTAL
	Corto plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2016	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
(+) Corrección valorativa por deterioro	982.934,02	982.934,02
(-) 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 2017	1.484.221,98	1.484.221,98

Al 31 de diciembre de 2017, 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:

		CLASES			
		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2017	Ej. 2016	Ej. 2017	Ej. 2016
CATEGORÍA	Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	4.727.466,39	2.264.171,29	4.727.466,39	2.264.171,29
	TOTAL	4.727.466,39	2.264.171,29	4.727.466,39	2.264.171,29

El desglose de los saldos de préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2017 (y de 2016) es el siguiente:

Descripción	2017	2016
Cientes comerciales	978.345,39	1.083.269,68
Excmo. Ayto. Cádiz – Cliente	3.653.860,60	285.999,67
Deudores varios	1.577.982,38	1.394.689,90
Anticipo remuneraciones	1.500,00	1.500,00
Provisiones comerciales	-1.484.221,98	-501.287,96
TOTAL	4.727.466,39	2.264.171,29

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:

		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2017	Ej. 2016(*)	Ej. 2017	Ej. 2016	Ej. 2017	Ej. 2016(*)
CATEGORÍA	Débitos y partidas a pagar	17.594.445,19	19.180.139,64	3.392.431,55	2.241.421,53	20.986.876,74	21.421.561,17
	TOTAL	17.594.445,19	19.180.139,64	3.392.431,55	2.241.421,53	20.986.876,74	21.421.561,17

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2017 (y de 2016) es el siguiente:

Descripción	2017	2016(*)
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	17.594.445,19	19.180.139,64
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	781.272,23	716.243,67
Deudas transformables en Subvención	2.500.692,63	1.413.572,75
Fianzas recibidas a largo plazo	110.466,69	111.605,11
TOTAL	20.986.876,74	21.421.561,17

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. 2017	Ej. 2016(*)	Ej. 2017	Ej. 2016	Ej. 2017	Ej. 2016
CATEGORÍA	Débitos y partidas a pagar	6.897.174,54	9.050.827,20	16.466.596,08	16.168.747,94	23.363.770,62	25.219.573,14
	TOTAL	6.897.174,54	9.050.827,20	16.466.596,08	16.168.747,94	23.363.770,62	25.219.573,14

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2017 (y de 2016) es el siguiente:

Descripción	2017	2016
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	6.897.174,54	9.050.825,20
Préstamos a corto plazo con entidades vinculadas	5.504,26	130.057,10
Excmo. Ayto. de Cádiz - Proveedor	10.911.455,60	8.655.545,75
Otros pasivos financieros	4.302.901,71	5.167.493,82
Proveedores	574.023,05	937.593,99
Otros acreedores	216.920,67	274.887,71
Anticipos de clientes	455.790,79	1.003.169,57
TOTAL	23.363.770,62	25.219.573,14

c) El detalle de los préstamos con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Descripción	Importe concedido	T.A.E.	Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
Préstamo 40 RAPPa Varela	992.068,35	1,884%	475.028,73	43.563,26	518.591,99
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,884%	218.966,74	19.359,61	238.326,35
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	0,673%	188.892,59	7.297,32	196.189,91
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,673%	507.630,24	19.608,56	527.238,80
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,672%	441.780,23	16.568,00	458.348,23
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,672%	705.759,42	24.383,02	730.142,44
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,673%	364.880,09	13.630,07	378.510,16
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	3,500%	4.225.649,23	353.429,25	4.579.078,48
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,736%	403.806,01	22.076,23	425.882,24
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,172%	863.988,30	30.845,73	894.834,03
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1,422%	2.073.838,57	57.639,79	2.131.478,36
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,422%	1.392.576,98	38.587,33	1.431.164,31
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,422%	367.737,72	11.150,08	378.887,80
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,422%	323.908,93	9.821,14	333.730,07
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,421%	699.019,86	19.285,88	718.305,74
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,421%	584.624,40	8.460,76	593.085,16
Préstamo Cantavieja	122.156,00	1,421%	118.875,22	3.280,78	122.156,00
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,421%	657.772,92	4.896,68	662.669,60
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,421%	633.590,27	17.479,98	651.070,25
Préstamo San Juan 39	783.440,63	1,421%	550.927,10	15.200,02	566.127,12
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	2,315%	1.451.102,93	91.847,20	1.542.950,13
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	1,060%	344.088,71	28.814,11	372.902,82
Préstamos subrogables :					0,00
Préstamo libre G. Civil(*)	14.828.807,10	3,810%		3.768.510,45	3.768.510,45
Préstamo Protegido G.Civil(*)	9.290.525,00	2,286%		2.271.439,29	2.271.439,29
Totales	51.584.405,37		17.594.445,19	6.897.174,54	24.491.619,73

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	11.200.076,25	1.020.551,61	1.044.145,72	1.055.814,48	1.080.624,48	16.004.468,22	31.405.680,76
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	6.897.174,54	902.357,13	925.951,24	937.620,00	962.430,00	13.866.086,82	24.491.619,73
Otras deudas	0,00	118.194,48	118.194,48	118.194,48	118.194,48	2.138.381,40	2.611.159,32
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	4.302.901,71						4.302.901,71
Deudas con emp.grupo y asociadas/c/p	5.504,26	0,00	64.683,78	119.286,87	117.802,54	479.499,04	786.776,49
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.158.190,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.158.190,11
Proveedores	574.023,05						574.023,05
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10.911.455,60						10.911.455,60
Acreedores varios	216.920,67						216.920,67
Personal							0,00
Anticipos de clientes	455.790,79						455.790,79
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	23.363.770,62	1.020.551,61	1.108.829,50	1.175.101,35	1.198.427,02	16.483.967,26	44.350.647,36

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 2017 (y de 2016) la reserva legal se encuentra dotada en su totalidad.

8. Existencias

El detalle de las existencias es el siguiente:

		Construcciones					
Terrenos y Solares		En curso		Terminadas		TOTAL	
2017	2016	2017	2016	2017	2016(*)	2017	2016(*)
3.706.779,90	7.491.877,21	9.748.049,61	10.392.265,81	3.060.380,46	3.001.153,48	16.515.209,97	20.885.296,50

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio 2017 ascienden a 319.475,85 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	Salidos Deudores		Salidos Acreedores	
	2017	2016	2017	2016
Hacienda Pública:	418.121,74	461.640,05	949.294,63	111.437,66
- Subvenciones concedidas	415.026,00	372.392,84	-	.
- Impuesto sobre el valor añadido	3.095,74	2.808,04	722.907,15	38.582,71
- Impuesto de Sociedades	0,00	86.439,17	161.018,16	0,00
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	65.369,32	72.854,95
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	0,00	38.280,63	38.563,99
Totales	418.121,74	461.640,05	987.575,26	150.001,65

Impuestos sobre beneficios

El desglose del gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2017:

	Impuesto corriente
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	161.943,26
- A operaciones continuadas	161.943,26

A la hora de calcular el Impuesto sobre sociedades se aplica en la liquidación la bonificación prevista en el artículo 34. Bonificación por prestación de servicios públicos locales, de Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS)

Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2. del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales.

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

Por lo tanto, todos los importes derivados de la operación formarán parte de la base imponible bonificada en el momento en el que se devenguen.

Cabe apuntar que la reciente sentencias del Tribunal Constitucional 3 de marzo de 2016, interpreta el artículo 25 de la LBRL redactado por el número ocho del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local como las competencias locales mínimas y comunes a desarrollar por las entidades locales el Estado Español si correspondiendo la concreción última de las competencias locales a la legislación sectorial, estatal o autonómica. En el caso que nos ocupa, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, en su artículo 9.1, incluye competencias en materia urbanísticas muchos más amplias que las incluidas en el artículo 25.2 de la LBRL entre ellas la “promoción y gestión de la vivienda”, por lo que puede entenderse que a la presente operación le resultaría de aplicación la bonificación del 99% por prestación de servicios públicos locales establecida por el artículo 34 LIS.

En base a la interpretación competencial fijada por el Tribunal Constitucional, podría entenderse que a los rendimientos obtenidos por PROCASA en la realización de las actuaciones de las UE-EX 01-A (“Guardia Civil”) y la UE-EX 1BR1 “Cooperativa R1”, les resulta de aplicación la bonificación del 99% por prestación de servicios públicos locales establecida en el artículo 34 LIS.

10. Ingresos y gastos

a) Importe de la cifra de negocios

El desglose de la cifra de negocios es la siguiente:

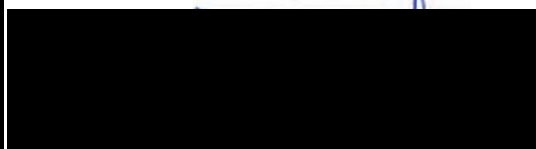
Importe neto cifra de negocios	2017	2016
Ventas de Viviendas y Locales	11.456.521,95	21.000,00
Prestaciones de servicio	1.071,04	27.411,44
Ingresos por arrendamientos	2.358.926,68	2.401.079,61
Totales	13.816.519,67	2.449.491,05

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 con opción a compra.

c) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:



Descripción	2017	2016
Otros ingresos de gestión	8.612,78	11.200,44
Ingresos por servicios diversos	85.102,31	43.919,03
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.420.821,17	1.285.328,71
Subvención municipal para actividades de interés público	1.368.763,33	1.225.460,47
Subvención financiera préstamos hipotecarios	52.057,84	59.868,24
Totales	1.514.536,26	1.344.197,59

d) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Gastos de personal	2017	2016
Sueldos y Salarios	1.353.229,30	1.373.461,04
Seguridad Social a cargo de la empresa	390.701,87	376.784,93
Totales	1.743.931,17	1.750.245,97

e) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2017	2016(*)
Servicios exteriores	545.161,69	702.198,66
Servicio mantenimiento Inmov. Intangible	2.659,50	1.394,59
Reparación y conservación	293.548,15	485.304,56
Servicios profesionales independientes	57.343,25	34.520,06
Primas de seguro	33.103,13	34.709,22
Servicios bancarios y similares		29,35
Publicidad y propaganda	1.770,98	245,16
Suministros	44.905,67	42.219,76
Otros servicios	111.831,01	103.775,98
Tributos	155.828,75	216.001,96
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	2.499.458,33	281.681,43
Totales	3.200.448,82	1.200.082,05

En el ejercicio 2017 se ha dotado una provisión por contratos onerosos, que corresponde al expediente expropiatorio "Cooperativa R1", dentro del desarrollo de la UE-EX 01 "Guardia Civil"

11. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Descripción	2016	Incorporación al PN	Imputación a resultados	2017
Subvenciones de capital	325.673,66	118.194,48	109.640,88	317.120,06
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.046.331,66	401.159,88	-	1.447.491,54
TOTALES	1.372.005,32	519.354,36	109.640,88	1.764.611,60

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 sitos en Cuarteles de Varela (Mercado), Gía. Sola 16-18 y Gía Sola 14.

La incorporación en ingresos a distribuir en varios ejercicios corresponden al alta en el Balance de la Sociedad de la cesión, por parte del excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, de 909 unidades de aprovechamiento subjetivo excedente de la UE-EX A "Guardia Civil".

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

Descripción	2017	2016
Hac. Púb. Deudora por subvenciones a largo plazo	1.721.517,54	1.497.683,94
Hac. Púb. Deudora por subvenciones a corto plazo	415.026,00	372.392,84
Deuda transformable en subvenciones a largo plazo	(2.500.692,63)	(1.413.572,75)
Deuda transformable en subvenciones a corto plazo	(1.590.441,71)	(161.936,47)
Total	(1.954.590,80)	294.567,56

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 2017	Entidad dominante	Entidad dominante
Prestación de servicios:		
1.-Arrendamiento de Local para residencia de mayores, Centro de Día y Unidad de Estancia	527.632,32	
2.- Actuaciones en el parque municipal de viviendas y parques	143.302,86	Excmo. Ayuntamiento de Cádiz

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Entidad dominante	Entidad dominante
Prestación de servicios:		
Arrendamiento de Local para residencia de mayores, Centro de Día y Unidad de Estancia	527.632,32	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 2017	Importe	Entidad dominante
B) ACTIVO CORRIENTE		
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.	3.653.860,60	Excmo. Aymto. Cádiz
C) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Deudas a largo plazo.	781.272,23	Excmo. Aymto. Cádiz
D) PASIVO CORRIENTE		
1. Deudas a corto plazo.		Excmo. Aymto. Cádiz
Cuenta corriente con entidades vinculadas	5.504,26	
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.911.455,60	Excmo. Aymto. Cádiz

Saldos pendientes con partes vinculadas en el ejercicio 2016	Importe	Entidad dominante
B) ACTIVO CORRIENTE		
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo, de los cuales:	285.999,67	Excmo. Aymto. Cádiz
C) PASIVO NO CORRIENTE		
1. Deudas a largo plazo	716.243,67	Excmo. Aymto. Cádiz
D) PASIVO CORRIENTE		
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.655.545,75	Excmo. Aymto. Cádiz

13. Otra información

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

	Total	
	Ejerc. 2017	Ejerc. 2016
Total personal medio del ejercicio	36	35

Informe de Gestión Ejercicio 2017



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 2017

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"

En el año 2017 se ha finalizado la actuación urbanística 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 han construido 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. De las 85 viviendas protegidas en venta, 72 estaban inicialmente destinadas al realojo de los propietarios de los 4 bloques de la c/ Cooperativa 5 y 7 y de la Avda Juan Carlos I 5 y 7 (finalmente han sido 56 los realojados), para posteriormente demoler los bloques y continuar la vial de conexión transversal desde el segundo puente hasta la Avda Ana de Viya de la ciudad.

Además de las viviendas se han construido en la promoción 5 locales, 8 oficinas y 151 plazas de garaje.

Durante al año 2017 se ejecutó el 23,77 por ciento restante de las obras de la promoción, firmándose en el mes de Julio el final de obra y Acta de Recepción.

Tras la firma del Acta de Recepción de obra se comenzó la comercialización de la promoción con la venta en escritura pública durante el ejercicio 2017, de dos locales comerciales, 8 oficinas, 41 garajes, 9 viviendas libres y 11 de Iniciativa Municipal y Autonómica.

Por otra parte se han vendido en el ejercicio 2017, 7 viviendas de jóvenes, que ejercieron el derecho de opción de compra que tenían sobre las mismas, un local comercial, cuyo arrendatario ejerció su derecho de opción a compra, en la promoción de jóvenes de Teniente Andújar 20 y una oficina también arrendada con opción a compra en marqués de la Ensenada 19, cuya compra se ha realizado en el ejercicio 2017.

A.2) Otros Proyectos de Obras

Asimismo durante el ejercicio 2017, tras los procesos correspondientes de licitación, se iniciaron las siguientes obras:

- Adaptación de vivienda para discapacitados en Barriada Guillén Moreno, con un presupuesto de 20.661 euros más Iva. Se adjudicó a la empresa Leasan S.L., por un importe de 17.353, 32 euros más Iva.
- Actuación de Seguridad en Ménsulas y Cornisas de Cerro del Moro, con un presupuesto de 70.250,87 euros más Iva. Se adjudicó a la empresa Butrón S.L. por un importe de 58.652,46 euros más Iva.
- Adecuación interior de vivienda de conserje en CEIP Manuel de Falla, con un presupuesto de 12.519 euros más Iva. Se adjudicó a la empresa Leasan 2007, S.L., por un importe de 11.811,27 euros más Iva.

- Actuación para la eliminación de barreras arquitectónicas en bloques 1 y 11 de Guillén Moreno. Presupuesto 14.500 euros más Iva. Se adjudicó por un importe de 14.468,48 euros más Iva a la empresa Zardoya Otis.
- Actuación de Seguridad en fachadas de edificios de viviendas municipales (Alféizares). Manzanas Alcalde Blázquez; Avda Lacave; Olvera, Bª del callao y Grazalema del Cerro del Moro. Presupuesto 62.086,38 euros más Iva. Se adjudicó a la empresa Butrón S.L por un presupuesto de 51.835,92 mas Iva.
- Proyecto de actuación de mejoras de urbanización en campillo-Puntales. Presupuesto 48.671 euros más Iva. Se adjudicó a la empresa Construcciones Pepe Ortega SLU por dicho importe.
- Rehabilitación integral de un Edificio de 3 plantas para 7 viviendas protegidas en alquiler y un local en C/ Santa María 10, de las cuales: 2 viviendas son de 3 dormitorios, 4 viviendas de dos dormitorios y 1 de un dormitorio.
El presupuesto de licitación fue de 656.025,49 euros y se adjudicó a la empresa YATÉCNICA SL por 568.049,88 euros, más Iva.

B) ASISTENCIA TÉCNICA A LAS ITES.

Durante el ejercicio 2017, 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 2017, los técnicos de Procasa han emitido 316 informes sobre fincas, de los que 138 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 178 desfavorable, que se informaron para proceder al requerimiento de las obras necesarias para su resolución.

Durante los 5 meses de este año 2018, se han emitido 153 informes sobre fincas, de los cuales 67 han sido favorables, procediéndose al archivo definitivo y 86 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 2017 ha sido de 25.384 recibos, siendo el porcentaje de morosidad del 24,023%, por lo que ha disminuido con respecto al pasado ejercicio, que se situó la morosidad en un 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 2017 un importe de 236.649,61 euros, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores, lo que supone 79.014,41 euros más que en el ejercicio anterior, ya que la cantidad que se recaudó en 2016 de renta, correspondiente a ejercicios anteriores, fue 157.635,20 euros.

Contratos de arrendamientos formalizados: 46 contratos.

Subrogaciones tramitadas: 42

Solicitudes de cambios de viviendas: 20

Depósitos de fianzas de arrendamiento en la Junta: 46

El número de partes de averías o deficiencias registrados en 2017 ha sido de 726.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2017, han sido las siguientes:

Reforma integrales de viviendas.....	19
Actuaciones Estructurales.....	44
Actuaciones en Red de Evacuación/Atascos.....	63
Actuaciones de Impermeabilizaciones.....	4
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías.....	51
Actuaciones en instalaciones.....	274
Actuaciones en pinturas.....	11
Actuaciones Varias.....	84
Actuaciones en albañilería.....	176

C.2) Asistencia social.

- Atención personalizada a inquilinos por petición de cita: 849 consultas.
- Inspección de viviendas municipales por mal uso: 43 viviendas
- Intervención sociofamiliar de inquilinos municipales: 70 casos.
- Inspección, tramitación e intervención en viviendas de posible recuperación por falta de uso: 32 viviendas.
- Mediación en conflictos vecinales y familiares: 18 casos
- Atención personalizada para la negociación de pago, previo estudio socioeconómico de la unidad familiar inquilina: 110 casos.

G.5) Colaboración con la Delegación de Fomento y Vivienda en la información y tramitación de las Ayudas de la Orden de 29 de junio de 2017 para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados de la CCAA.

En julio de 2017, 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 7 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 600 solicitudes para estas ayudas. Se atendieron de forma individualizada a 350 inquilinos y se tramitaron y presentaron en la Junta 181 expedientes completos con la solicitud de ayudas.

Asimismo, se remitieron 1560 cartas a los inquilinos municipales, que pudieran ser posibles beneficiarios de estas ayudas para informarles.

G.6) Colaboración con el Plan Municipal de Salud del Barrio de la Viña.

Durante el año 2017, Procasa ha colaborado en la elaboración del Perfil de Salud del Barrio de la Viña, formando parte del grupo de trabajo de "Vivienda" dentro del Grupo Motor Intersectorial constituido por la Delegación Municipal de Salud del Ayuntamiento de Cádiz, en el que han participado distintas áreas municipales, sectores profesionales y agentes sociales.

El objetivo de este grupo de trabajo ha sido el de recoger información sobre los principales determinantes sociales de la salud del barrio de la Viña, en nuestro caso concreto, en el ámbito de la vivienda, colaborando en la elaboración del apartado de vivienda de este perfil de salud que se enmarca dentro del Plan Local de Salud para el municipio, al haberse aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Cádiz, en febrero de 2016, la adhesión a la Red de Municipios de Acción Local en Salud de Andalucía.

Algunas de las conclusiones que se recogen en este Plan de Salud, relacionadas con la vivienda son de utilidad para su consideración en el Plan Municipal de la Vivienda.

G.7) Hallazgos y Estudios Arqueológicos.

G.7.1.-Proyectos arqueológicos.

- Proyecto arqueológico para el control de movimientos de tierras: rehabilitación de la finca número 10 en la calle Santa María (Barrio de Santa María-Cádiz).

Elaborado entre los meses de mayo y julio del 2017.

Registrado en la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz a principios del mes de agosto del 2017 y aprobado por la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía a finales del mes de septiembre del 2017.

- Añadido al proyecto arqueológico para el control de movimientos de tierras: rehabilitación de la finca número 10 en la calle Santa María (Barrio de Santa María-Cádiz).

Elaborado entre los meses de diciembre de 2017 y enero del 2018.

Registrado en la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz a finales del mes de enero de 2018 y aprobado a principios de mayo del 2018.

- Proyecto arqueológico preventivo: solar de la calle Cruz 11 (Cádiz).

Elaborado entre los meses de agosto y noviembre del 2017.

Se encuentra pendiente de su registro en la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz y de su aprobación por la Dirección General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía.

G.7.2.-Ejecución de trabajos de campo.

- Correspondiente a una fase tercera de intervenciones arqueológicas realizadas en la UE -EX – 01- A (Antigua Comandancia de la Guardia Civil), realizada en los viales perimetrales para el control y la excavación del trazado de zanjas y pozos de acometidas de canalizaciones de redes pluviales, fecales, abastecimientos, conducciones eléctricas, gas, alumbrado público y semafórico en la Avenida de San Severiano y calles Cooperativa y Cerezo.

Fecha de ejecución: entre los meses de diciembre del 2016 y mayo del 2017.

El resultado arqueológico general obtenido fue el siguiente:

- 12 enterramientos de época romana de los cuales 2 fueron inhumaciones y 10 incineraciones. Casi todas ubicadas en la calle Cerezo a excepción de una en la Avda. de San Severiano.

- 15 ánforas romanas seccionadas colocadas en posición vertical para señalar o delimitar un espacio de la necrópolis. Ubicadas en la calle Cerezo.

- Restos de una pileta romana ubicada en la calle Cooperativa.

- Restos de un edificio romano indeterminado de grandes dimensiones que estaba compuesto por varias dependencias. Había sido realizado con muros de sillares y sillarejos de piedra ostionera, revestidos de estuco, y suelos de *Opus Signinum*. Entre los rellenos de tierras se localizaron diversos tambores de columnas de piedra ostionera. Se localizó en la calle Cerezo, aunque buena parte del mismo se prolongaba en dirección y bajo el Colegio IES de San Severiano.



G.8.3.- Memorias finales.

- Estudios globales de los resultados obtenidos en el solar UE -EX – 01- A (Antigua Comandancia de la Guardia Civil). Elaboración y entrega de la memoria final de las distintas fases arqueológicas llevadas a cabo entre el 2012 y 2017.

En dicha memoria entregada en día 20 de septiembre del 2017. En ella se recogían los siguientes capítulos estudiados:

- 1.- Antecedentes arqueológicos de la zona.
- 2.- La Antigua Casa Cuartel de la Guardia Civil (1958-1998).
- 3.- Conjunto inmobiliario y urbanización de 135 locales y garajes de la Avda. San Severiano 10, UE -EX – 01- A (Antigua Comandancia de la Guardia Civil).
- 4.- Equipo de trabajo por fases.
- 5.- Metodología aplicada.
- 6.- Fases arqueológicas (2012-2017).
- 7.- Hallazgos globales de la intervención arqueológica en sus tres fases.
- 8.- Actividades arqueológicas realizadas: exposición en el Museo de Cádiz.
- 9.- Descripción y estudio de los enterramientos.
- 10.- Relación de Unidades Estratigráficas.
- 11.- Informe antropológico de diversas inhumaciones.
- 12.- Descripción y estudio de los pozos.
- 13.- Descripción y estudio de las ánforas.
- 14.- Descripción y estudio de las piletas.
- 15.- Descripción de los muros de adobe.
- 16.- Descripción de las estructuras.
- 17.- Descripción de las fosas.
- 18.- Descripción de otros elementos.
- 19.- Descripción y estudio de la estructura 10: edificación romana.
- 20.- Clasificación y estudio del conjunto de las monedas.
- 21.- Planimetrías diversas.

G.8.4.- Resúmenes para el Anuario Arqueológico Andaluz (A.A.A.).

Resumen en español e inglés y soporte informático de los resultados obtenidos en el solar UE -EX – 01- A (Antigua Comandancia de la Guardia Civil).

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

Importe neto de la cifra de negocios 2016..... 2.449.491,05 euros.
Importe neto de la cifra de negocios 2017..... 13.816.519,67 euros.

Volumen total de activos en ejercicio 2016.....50.849.027,81 euros.
Volumen total de activos en ejercicio 2017.....51.954.076,26 euros.

ANÁLISIS DE RATIO

RATIO	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2017	VARIACIÓN
Equilibrio	103,98%	103,50%	0,48%
Endeudamiento c/p	543,35%	401,06%	-142,29 %
Solvencia Técnica	0,97	0,97	0
Rentabilidad Capital	220,76%	292,59%	71,83%

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 2017 no ha sufrido a penas variación con 2016.

El ratio de endeudamiento a corto plazo ha disminuido con respecto al ejercicio anterior. Este ratio relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa. El motivo de la disminución es debido a las ventas, cancelaciones y subrogaciones hipotecarias que se van haciendo del préstamo de la Guardia Civil, a medida que avanza las ventas de las viviendas, locales y garajes de la promoción.

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 71,83%, ya que los beneficios en 2017 han sido superiores a los del 2016.

a) Acciones propias.

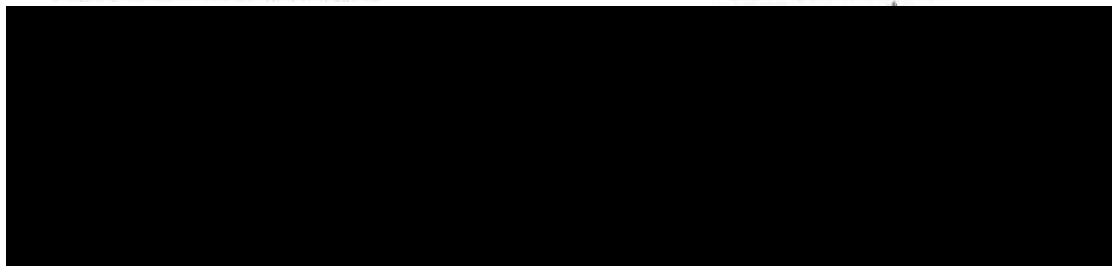
La sociedad no mantiene al cierre del ejercicio en su activo acciones propias, ni ha realizado operaciones con las mismas en el transcurso del ejercicio.

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

Cádiz, 14 de junio de 2018
LOS ADMINISTRADORES

Fdo.: Eva Tubío Martínez

Fdo.: Ana Isabel Fernández Garrón



Fdo.: Mercedes Colombq Roquette

Fdo.: Victoria Rodríguez Machuca



Fdo.: Juan José Ortiz Q^{ue}vedo

