

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor
Independiente

Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2018

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (la Sociedad) que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

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

La Sociedad incluye dentro de los epígrafe de inmovilizado, existencia e inversiones inmobiliarias. Los terrenos y construcciones de su propiedad y destinados a la obtención de ingresos vía venta o alquiler. Tal y como se establece en la nota 4 de “normas de valoración y registro” de la memoria adjunta, la Sociedad valora inicialmente el inmovilizado, las existencias e inversiones inmobiliarias 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 importes 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 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, acogándose, 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 incluye en el epígrafe II. Del Pasivo corriente del balance , así como lo desglosado en la nota 13 de la memoria adjunta sobre "Otros gastos de explotación" la Sociedad tiene provisionado a 31 de diciembre un importe de 6.405 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

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

En la preparación de las cuentas anuales, 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

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

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

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

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

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

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

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)

11 de junio de 2019

Cuentas Anuales Ejercicio 2018



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

- Balance normal a 31 de diciembre de 2018.
- Cuenta de pérdidas y ganancias normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Memoria normal correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES NORMAL

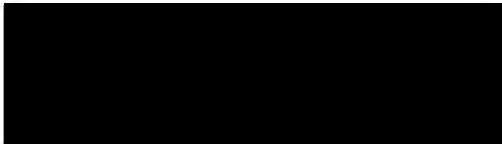
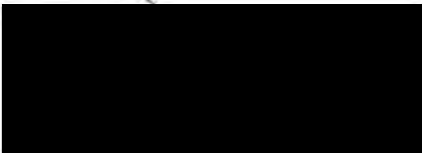
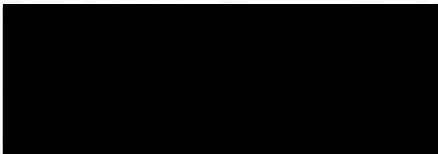
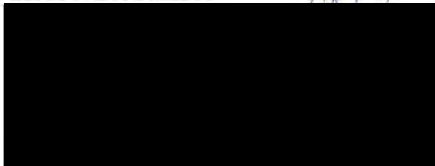
DILIGENCIA

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, los estados financieros, 6 folios numerados correlativamente 1 a 6, y la memoria, 25 folios numerados correlativamente 1 a 25, y excluida esta página, contiene las Cuentas Anuales, y adjunto el informe de gestión del ejercicio 2018 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 4 de junio de 2019.

FIRMAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTA  D^a. Eva Tubío Martínez	SECRETARIA  D^a. María Isabel Bueso Nuñez
VICEPRESIDENTA  D^a. Ana Isabel Fernández Garrón	ADMINISTRADORA  D^a. M^a Rosa de la Flor Pereira
ADMINISTRADOR  D. Juan José Ortiz Quevedo	

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
Balance a 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas memoria	2018	2017
A) ACTIVOS NO CORRIENTES		26.789.829,18	26.438.340,61
I. Inmovilizado Intangible	4.1; 7	422.568,16	427.920,24
5. Aplicaciones Informáticas		21.408,28	26.760,36
6. Otro inmovilizado intangible		401.159,88	401.159,88
II. Inmovilizado Material	4.2; 5	2.480.337,17	1.325.773,32
1. Terrenos y Construcción			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		8.248,20	8.239,29
3. Inmovilizados en curso y anticipos		2.472.088,97	1.317.534,03
III. Inversiones Inmobiliarias	4.3; 6	22.260.548,82	22.809.794,09
1. Terrenos		2.946.212,54	2.955.560,50
2. Construcción		19.314.336,28	19.854.233,59
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5; 8.1	1.626.375,03	1.874.852,96
2. Créditos a empresas		1.469.429,94	1.721.507,54
5. Otros activos financieros		156.945,09	153.345,42
VI. Activos por impuestos diferidos			
B) ACTIVOS CORRIENTES		24.807.015,21	25.515.735,65
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			
II. Existencias	4.6; 10	18.190.487,02	16.515.209,97
1. Comerciales		11.153.724,82	
2. Terrenos y solares		1.106.606,74	3.706.779,90
3. Productos en curso		2.869.575,00	9.748.049,61
4. Productos terminados		3.060.380,46	3.060.380,46
6. Anticipo a proveedores		200,00	
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.5; 8.1	5.001.136,72	5.145.588,13
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5; 8.1	634.656,11	630.862,94
2. Clientes de empresas del grupo y asociadas		3.704.520,58	3.504.693,33
3. Deudores varios		79.851,69	590.410,12
4. Personal		539,99	1.500,00
5. Activos por impuesto corriente			
6. Otros créditos con la Administración Pública	11	581.568,35	418.121,74
IV. Inversiones en empresas asociadas y del grupo a corto plazo		0,00	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo		0,00	0,00
VI. Periodificación a corto plazo		8.333,99	8.333,99
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes		1.607.057,48	3.846.603,56
1. Tesorería		1.607.057,48	3.846.603,56
TOTAL ACTIVO		51.596.844,39	51.954.076,26

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
Balance a 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas memoria	2018	2017
A) PATRIMONIO NETO		5.467.248,51	4.557.227,40
A-1) Fondos propios	9	2.797.440,98	2.792.615,80
I. Capital		60.101,21	60.101,21
1. Capital Escriturado		60.101,21	60.101,21
II. Prima de emisión			
III. Reservas	3;8	2.718.841,33	2.556.666,08
1. Legal y Estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		2.382.309,53	2.220.134,28
V. Resultado de ejercicios anteriores			
VI. Otras aportaciones de socios			
VII. Resultados del ejercicio	4.7;11,2	18.498,44	175.848,51
VIII. (Dividendos a cuenta)			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	4.11; 14		
A-2) Ajustes en Patrimonio neto		1.447.491,54	1.447.491,54
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		1.222.315,99	317.120,06
B) PASIVO NO CORRIENTE		20.935.187,91	20.986.876,74
I. Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
II. Deudas a largo plazo	4.5;8.2	20.153.915,68	20.205.604,51
2. Deudas con entidades de créditos		16.640.766,20	17.594.445,19
5. Otros pasivos financieros		3.513.149,48	2.611.159,32
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15	781.272,23	781.272,23
IV. Pasivos por impuestos diferidos			
V. Periodificaciones a largo plazo			
C) PASIVO CORRIENTE		25.194.407,97	26.409.972,12
II. Provisiones a corto plazo	4.9;13	6.405.399,54	2.058.626,24
III. Deudas a corto plazo	4.5;8.2	6.532.163,67	11.200.076,25
2. Deudas con entidades de créditos		3.068.476,92	6.897.174,54
5. Otros pasivos financieros		3.463.686,75	4.302.901,71
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	15	7.119,55	5.504,26
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.5;8.2	12.249.725,21	13.145.765,37
1. Proveedores		583.075,75	574.023,05
2. Proveedores empresas del grupo y asociadas	15	10.653.793,81	10.911.455,60
3. Acreedores varios		111.886,41	216.920,67
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	666.885,80	987.575,26
7. Anticipo de clientes		234.083,44	455.790,79
VI. Periodificación a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		51.596.844,39	51.954.076,26

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
Cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

	Notas memoria	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	12.a)	14.705.427,24	13.816.519,67
a) Ventas		13.595.838,94	11.456.521,95
b) Prestación de servicios		1.109.588,30	2.359.997,72
2. Var. exist. de product. terminados y en curso		-8.484.188,96	-4.234.494,12
3. Trabajos realizados por la emp. para su activo	12.b)	911.863,71	274.342,20
4. Aprovisionamientos		-2.095.578,43	-5.176.286,07
b) Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		-2.088.105,16	
c) Trabajos realizados por otras empresas		-7.473,27	-5.176.286,07
5. Otros ingresos de explotación	12.c)	2.947.073,90	1.514.536,26
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corriente		1.382.468,96	93.715,09
b) Subv. explot. incorporadas al result. del ejerc	4,11;12.c)	1.564.604,94	1.420.821,17
6. Gastos de personal	12.d)	-1.791.788,23	-1.743.931,07
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.390.777,04	-1.353.229,20
b) Cargas sociales		-401.011,19	-390.701,87
7. Otros gastos de explotación	12.e)	-5.359.261,42	-3.200.448,82
a) Servicios exteriores		-645.160,70	-545.161,69
b) Tributos		-197.097,49	-155.828,75
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.	4,9;13	-4.517.003,20	-2.499.458,38
d) Otros gastos de gestión corriente		-0,03	
8. Amort. del inmovilizado	5; 6; 7	-471.482,79	-459.500,28
9. Imputación de subv. de inmov. no financ. y otra	4.11; 14	156.510,36	155.409,29
11. Deterioro de result. por enajenac. de inmov.		-6.141,18	71.190,38
b) Resultados por enajenaciones y otras		-6.141,18	71.190,38
12. Otros resultados		23.458,04	49.146,94
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACION		535.892,24	1.066.484,38
12. Ingresos financieros		24,29	7.089,13
b) De valores neg. y de otros inst. financ.		24,29	7.089,13
13. Gastos financieros		-495.075,30	-735.781,72
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-12.568,97	-10.706,94
b) Por deudas con terceros		-482.506,33	-725.074,78
14. Variación de valor razonable instrumentos financieros			
15. Diferencias de cambio			
16. Deterioro y resultados enajenación instrumentos financieros			
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-495.051,01	-728.692,59
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		40.841,23	337.791,79
17. Impuesto sobre beneficios	4,7;11.2	-22.342,79	-161.943,28
RESULTADO DE OPERACIONES CONTINUADAS		18.498,44	175.848,51
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	18.498,44	175.848,51

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS - MODELO NORMAL

	Notas de la Memoria	Ejercicio terminado 2018	Ejercicio terminado 2017
<i>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		18.498,44	175.848,51
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
I. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la			
2. Otros ingresos/gastos			
II. Por cobertura de flujos de efectivo.			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes			
V. Efecto impositivo			
<i>B) Total de Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</i>		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VI. Por valoración de instrumentos financieros			
1. Ingresos/gastos de activos financieros disponibles para la			
2. Otros ingresos/gastos			
VII. Por cobertura de flujos de efectivo			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-156.510,36	-155.409,29
IX. Efecto impositivo			
<i>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</i>		-156.510,36	-155.409,29
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-138.011,92	20.439,22

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018									
	Capital								
	Escriturado	No exigido	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultados del ejercicio	Otros instrumentos de patrimonio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL	
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2016	60.101,21		2.434.674,56		61.741,83		1.372.005,32	3.928.522,92	
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores								0,00	
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores			-10.689,18		70.938,87			60.249,69	
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017	60.101,21		2.423.985,38		132.680,70		1.372.005,32	3.988.772,61	
I. Total de ingresos y gastos reconocidos					175.848,51		-118.194,48	57.654,03	
II. Operaciones con socios o propietarios								0,00	
III. Otras variaciones del patrimonio neto			132.680,70		-132.680,70		510.800,76	510.800,76	
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2017	60.101,21		2.556.666,08		175.848,51		1.764.611,60	4.557.227,40	
I. Ajustes por cambios de criterio 2017								0,00	
II. Ajustes por errores 2017								0,00	
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018	60.101,21		2.556.666,08	0,00	175.848,51		1.764.611,60	4.557.227,40	
I. Total de ingresos y gastos reconocidos					18.498,44		-156.510,36	-138.011,92	
II. Operaciones con socios o propietarios								0,00	
III. Otras variaciones del patrimonio neto			175.848,51		-175.848,51		1.061.706,29	1.061.706,29	
IIII. Ajustes por errores 2018			-13.673,26					-13.673,26	
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2108	60.101,21	0,00	2.718.841,33	0,00	18.498,44		2.669.807,53	5.467.248,51	

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	NOTAS	2018	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		40.841,23	337.791,79
2. Ajustes del resultado		6.084.935,40	4.003.153,36
a) Amortización del inmovilizado (+)	5; 6; 7	471.482,79	459.500,28
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/ -)			
c) Variaciones de provisiones (+/ -)	13	4.517.003,20	3.041.560,26
d) Imputación de Subvenciones (-)	4.11; 14	-156.510,36	-155.409,29
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/ -)		6.141,18	-71.190,38
f) Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/ -)			
g) Ingresos financieros (-)		-24,29	-7.089,13
h) Gastos financieros (+)		495.075,30	735.781,62
i) Diferencias de cambio (+/ -)			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/ -)			
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	10	751.767,58	
3. Cambios en el capital corriente		-2.321.408,99	-99.547,39
a) Existencias (+/ -)	4.6; 10	-1.432.385,82	4.532.972,17
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/ -)	4.5; 8.1; 11	-76.851,76	-1.992.934,00
c) Otros activos corrientes (+/ -)		0,00	
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/ -)	4.5; 8.2; 11; 15	-726.195,60	
e) Otros pasivos corrientes (+/ -)	8.2	-80.047,48	-1.553.604,10
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/ -)	8.1; 8.2	-5.928,33	-1.085.981,46
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-727.052,89	-728.692,49
a) Pagos de intereses (-)		-495.075,30	-735.781,62
b) Cobros y dividendos (+)			
c) Cobros de intereses (+)		24,29	7.089,13
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/ -)	4.7; 11.2	-219.447,00	
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-12.554,88	
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/ - 1 +/ - 2 +/ - 3 +/ - 4)		3.077.314,75	3.512.705,27
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversión (-)		-2.960,19	-36.116,35
a) Empresas del grupo y asociadas			
b) Inmovilizado intangible			-26.760,36
c) Inmovilizado material	4.2; 5	-2.960,19	-9.355,99
d) Inversiones inmobiliarias			
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Otros activos			
7. Cobros por desinversión (+)		79.924,66	666.053,50
a) Empresas del grupo y asociadas			
b) Inmovilizado intangible			
c) Inmovilizado material			
d) Inversiones inmobiliarias	4.3; 6	79.924,66	666.053,50
e) Otros activos financieros			
f) Activos no corrientes mantenidos para la venta			
g) Otros activos			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		76.964,47	629.937,15
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-914.733,14	-1.149.912,37
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)			
10. Cobros y pagos de pasivo financiero		-914.733,14	-1.149.912,37
a) Emisión			
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de créditos (+)			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)			
4. Otras deudas (+)			
b) Devolución y amortización de		-914.733,14	-1.149.912,37
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de créditos (-)	8.2	-914.733,14	-1.149.912,37
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)			
4. Otras deudas (-)			
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujo de efectivo de las actividades de financiación (+/ - 9 +/ - 10 +/ - 11)		-914.733,14	-1.149.912,37
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIOS			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/ - 5 +/ - 8 +/ - 12 +/ - D)		2.239.546,08	2.992.730,05
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		3.846.603,56	853.873,51
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		1.607.057,48	3.846.603,56

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

MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ÍNDICE

1.- Actividad de la empresa.	2
2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.	3
2.1. Imagen fiel.	3
2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.	3
2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.	3
2.4. Comparación de la información.	3
2.5. Agrupación de partidas.	3
2.6. Elementos recogidos en varias partidas.	3
2.7. Cambios en criterios contables.	3
2.8. Corrección de errores.	3
2.9. Importancia Relativa.	4
3.- Aplicación de resultados.	4
4.- Normas de registro y valoración.	4
4.1. Inmovilizado intangible.	5
4.2. Inmovilizado material.	5
4.3. Inversiones Inmobiliarias.	6
4.4. Arrendamientos.	7
4.5. Instrumentos financieros.	7
4.6. Existencias.	8
4.7. Impuestos sobre beneficios.	8
4.8. Ingresos y gastos.	9
4.9. Provisiones y contingencias.	9
4.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.	9
4.11. Subvenciones, donaciones y legados.	9
4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.	10
5.- Inmovilizado material.	11
6.- Inversiones inmobiliarias.	12
7.- Inmovilizado intangible.	13
8.- Instrumentos financieros.	13
8.1. Activos financieros.	13
8.2. Pasivos financieros.	15
9.- Fondos propios.	18
10.- Existencias.	18
11.- Situación fiscal.	19
11.1. Saldos con administraciones públicas.	19
11.2. Impuestos sobre beneficios.	19
12.- Ingresos y Gastos.	20
13.- Provisiones y contingencias.	21
14.- Subvenciones, donaciones y legados.	22
15.- Información medioambiental.	23
16.- Operaciones con partes vinculadas.	23
17.- Hechos posteriores al cierre.	24
18.- Otra información.	24
19.- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.	25

PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA)
MEMORIA NORMAL DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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 2018 adjuntas han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 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 2018.

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, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.5. Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.7. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores.

En el ejercicio 2018 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. Aumento del saldo de las Reservas voluntarias:

Corrección de un error de registro de la factura FA170139, por importe de 7.554,54 euros, correspondiendo a ingresos del 2017 y no del 2018.

2. Disminución del saldo de las Reservas voluntarias:

- 2.1. Corrección de un error de registro de la factura GK.273/2017, por importe de 2.029,24 euros, correspondiendo a gastos del 2017 y no del 2018.
- 2.2. Corrección de un error de registro de la factura 3469/2017, por importe de 2.418,42 euros, correspondiendo a gastos del 2017 y no del 2018.
- 2.3. Corrección de un error de registro de la factura A-0328, por importe de 9.225,60 euros, correspondiendo a gastos del 2017 y no del 2018.
- 2.4. Corrección de un error de registro de la factura FA170139, por importe de 7.554,54 euros, correspondiendo a gastos del 2017 y no del 2018.

2.9. Importancia Relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2018.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias Remanente Reservas voluntarias Otras reservas de libre disposición	18.498,44	175.848,51
Total	18.498,44	175.848,51

Aplicación	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
A reserva legal A reserva por fondo de comercio A reservas especiales A reservas voluntarias A dividendos A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores A otros (identificar)	18.498,44	175.848,51
Total	18.498,44	175.848,51

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

4. Normas de registro y valoración

4.1. 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

4.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe 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 2018 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

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.

4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento financiero se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

4.5. 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.

4.5.1. 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.

4.5.2. 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.

4.6. Existencias.

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

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

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

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

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

4.7. Impuestos sobre beneficios.

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

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

4.8. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos 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".

4.9. Provisiones y contingencias.

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

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

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

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

4.11. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período 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.

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

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

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

Este tipo de operaciones se encuentra regulada en el art. 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

“3. Las personas o entidades vinculadas, con objeto de justificar que las operaciones efectuadas se han valorado por su valor de mercado, deberán mantener a disposición de la Administración tributaria, de acuerdo con principios de proporcionalidad y suficiencia, la documentación específica que se establezca reglamentariamente.”

5. Inmovilizado material

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

	Otras instalaciones y mobiliario	Equipos para procesos de información	Inmovilizado en curso	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	22.142,23	85.578,45	1.317.534,03	1.425.254,71
(+) Entradas	0,00	9.355,99	0,00	9.355,99
(-) Salidas	0,00	-10.917,79	0,00	-10.917,79
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	22.142,23	84.016,65	1.317.534,03	1.423.692,91
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	22.142,23	84.016,65	1.317.534,03	1.423.692,91
(+) Entradas	0,00	2.960,19	1.154.554,94	1.157.515,13
(-) Salidas	0,00	-16.496,15	0,00	-16.496,15
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	22.142,23	70.480,69	2.472.088,97	2.564.711,89
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	22.142,23	84.141,05	0,00	106.283,28
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	2.554,10	0,00	2.554,10
(+) 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	0,00	-10.917,79
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	22.142,23	75.777,36	0,00	97.919,59
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	22.142,23	75.777,36	0,00	97.919,59
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018		2.951,28	0,00	2.951,28
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	-16.496,15	0,00	-16.496,15
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	22.142,23	62.232,49	0,00	84.374,72
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	0,00	0,00	0,00
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	0,00	0,00	0,00	0,00
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	0,00	8.248,20	2.472.088,97	2.480.337,17

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa que afecte al ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

6. Inversiones Inmobiliarias

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 2018 es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	2.839.942,13	23.440.357,69	26.280.299,82
(+) Resto de entradas	215.942,84	728.622,02	944.564,86
(-) Salidas, bajas o reducciones	-100.324,47	-653.431,13	-753.755,60
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	2.955.560,50	23.515.548,58	26.471.109,08
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	2.955.560,50	23.515.548,58	26.471.109,08
(+) Resto de entradas	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas, bajas o reducciones	-9.347,96	-88.517,28	-97.865,24
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	2.946.212,54	23.427.031,30	26.373.243,84
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	0,00	3.282.910,83	3.282.910,83
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2017	0,00	456.946,18	456.946,18
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	-78.542,02	-78.542,02
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	0,00	3.661.314,99	3.661.314,99
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	0,00	3.661.314,99	3.661.314,99
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	0,00	463.179,43	463.179,43
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	-11.799,40	-11.799,40
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	0,00	4.112.695,02	4.112.695,02
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017			0,00
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2017			0,00
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018			0,00
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018			0,00
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	2.946.212,54	19.314.336,28	22.260.548,82

La única variación producida durante el ejercicio corresponde la venta de 1 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 8.2.c) y que están vinculados a los edificios incluidos en "Construcciones". El detalle de dichos préstamos hipotecarios es el siguiente:

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

En este ejercicio no se han capitalizado gastos financieros, dado que no hay promociones en curso con financiación externa.

A 31 de diciembre de 2018 (y de 2017) no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en el inmovilizado.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

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

7. Inmovilizado intangible

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

	Aplicaciones informáticas	Otro inmovilizado intangible	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2017	37.763,22	0,00	37.763,22
(+) Resto de entradas	26.760,36	401.159,88	427.920,24
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2017	64.523,58	401.159,88	465.683,46
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	64.523,58	401.159,88	465.683,46
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2018	64.523,58	401.159,88	465.683,46
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017	37.763,22	0,00	0,00
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2017	37.763,22	0,00	0,00
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018	37.763,22	0,00	0,00
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	5.352,08	0,00	5.352,08
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2018	43.115,30	0,00	43.115,30
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2017			
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2017			
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO INICIAL EJERCICIO 2018			
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO FINAL EJERCICIO 2018			
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2018	21.408,28	401.159,88	422.568,16

La Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

No existen inmovilizados intangibles, cuya vida útil no se puede determinar con fiabilidad.

8. Instrumentos financieros

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

8.1. Activos financieros

a) Activos financieros no corrientes

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

	CLASES	
	Derivados y Otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2017	1.604.179,19	1.604.179,19
(+) Altas	46.850,17	46.850,17
(-) Salidas y reducciones		0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	223.823,60	223.823,60
Saldo final del ejercicio 2017	1.874.852,96	1.874.852,96
(+) Altas	11.220,11	11.220,11
(-) Salidas y reducciones	-7.620,44	-7.620,44
(+/-) Traspasos y otras variaciones	-252.077,60	-252.077,60
Saldo final del ejercicio 218	1.626.375,03	1.626.375,03

El desglose de los saldos anteriores, al cierre del ejercicio 2018 y de 2017, es el siguiente:

Descripción	2018	2017
Fianzas constituidas por contratos de arrendamiento	156.945,09	153.345,42
Subvenciones de capital pendiente de cobro	1.469.429,94	1.721.507,54
TOTAL	1.626.375,03	1.874.852,56

b) Activos financieros corrientes

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

CATEGORÍA	Descripción	CLASES			
		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2018	Ej. 2017	Ej. 2018	Ej. 2017
	Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	4.419.568,37	4.727.466,39	4.419.568,37	4.727.466,39
	TOTAL	4.419.568,37	4.727.466,39	4.419.568,37	4.727.466,39

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2018 y de 2017 es el siguiente:

Descripción	2018	2017
Cientes comerciales	2.289.107,99	978.345,39
Excmo.Ayto.Cádiz – Cliente	3.704.520,58	3.653.860,60
Deudores varios	79.851,69	1.577.982,38
Anticipo remuneraciones	539,99	1.500,00
Provisiones comerciales	-1.654.451,88	-1.484.221,98
TOTAL	4.419.568,37	4.727.466,39

La información del efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es la siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Tesorería	1.607.057,48	3.846.603,56
Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL	1.607.057,48	3.846.603,56

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo.

c) 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:

Al 31 de diciembre de 2018, se encuentran registrados deterioros de valor de créditos por operaciones comerciales con una antigüedad superior al año 2007.

d) Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos 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	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas							
Inversiones financieras	409.022,69	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	209.041,94	1.626.376,03
Créditos a terceros	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	209.041,94	1.469.429,94
Otros activos financieros	156.945,09						156.945,09
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedores							
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.419.668,28						4.419.668,28
Clientes por ventas y prestación de servicios	634.656,02						634.656,02
Clientes, empresas del grupo y asociadas	3.704.520,58						3.704.520,58
Deudores varios	79.851,69						79.851,69
Personal	539,99						539,99
TOTAL	4.828.690,97	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	209.041,94	6.045.943,31

8.2. Pasivos financieros.

De conformidad con lo indicado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (consulta n°2 del BOICAC n° 87/2011) en este apartado de la memoria no se incluyen los créditos con las Administraciones Públicas.

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

CATEGORÍA	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ej. 2018	Ej. 2017	Ej. 2018	Ej. 2017	Ej. 2018	Ej. 2017
Débitos y partidas a pagar	16.640.766,20	17.594.445,19	4.294.421,71	3.392.431,55	20.935.187,91	20.986.876,74
TOTAL	16.640.766,20	17.594.445,19	4.294.421,71	3.392.431,55	20.935.187,91	20.986.876,74

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2018 y de 2017 es el siguiente:

Descripción	2018	2017
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	16.640.766,20	17.594.445,19
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	781.272,23	781.272,23
Deudas transformables en Subvención	3.405.011,45	2.500.692,63
Fianzas recibidas a largo plazo	108.138,03	110.466,69
TOTAL	20.935.187,91	20.986.876,74

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

CATEGORÍA		CLASES					
		Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
		Ej. 2018	Ej. 2017	Ej. 2018	Ej. 2017	Ej. 2018	Ej. 2017
	Débitos y partidas a pagar	3.068.476,92	6.897.174,54	15.053.645,71	16.466.596,08	18.122.122,63	23.363.770,62
	TOTAL	3.068.476,92	6.897.174,54	16.466.596,08	16.466.596,08	18.122.122,63	23.363.770,62

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2018 y de 2017, es el siguiente:

Descripción	2018	2017
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	3.068.476,92	6.897.174,54
Préstamos a corto plazo con entidades vinculadas	7.119,55	5.504,26
Excmo. Ayto. de Cádiz - Proveedor	10.653.793,81	10.911.455,60
Otros pasivos financieros	3.463.686,75	4.302.901,71
Proveedores	583.075,75	574.023,05
Otros acreedores	111.886,41	216.920,67
Anticipos de clientes	234.083,44	455.790,79
TOTAL	18.122.122,63	23.363.770,62

c) El detalle de los préstamos con entidades de crédito, al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Descripción	Importe concedido	T.A.E.	Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
Préstamo 40 RAPP A Varela	992.068,35	1,884%	430.637,63	44.391,10	475.028,73
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,884%	199.239,22	19.727,51	218.966,73
Préstamo Arriacruz 5	465.398,00	0,681%	181.498,61	7.392,64	188.891,25
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,681%	487.814,12	19.810,77	507.624,89
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,694%	425.043,78	16.735,43	441.779,21
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,683%	681.139,87	24.626,70	705.766,57
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,681%	351.102,99	13.775,95	364.878,94
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	3,500%	3.859.939,56	366.127,55	4.226.067,11
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,746%	381.319,73	22.471,59	403.791,32
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,182%	833.101,91	30.910,92	864.012,83
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1,429%	2.015.153,57	58.742,48	2.073.896,05
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,432%	1.353.040,77	39.460,35	1.392.501,12
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,432%	356.339,76	11.406,26	367.746,02
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,432%	313.862,84	10.053,40	323.916,24
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,434%	679.643,12	19.521,19	699.164,31
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,434%	563.618,77	16.196,61	579.815,38
Préstamo Cantavieja	122.156,00	1,432%	115.501,26	3.377,02	118.878,28
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,432%	560.877,45	15.743,82	576.621,27
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,432%	613.873,24	18.791,84	632.665,08
Préstamo San Juan 39	783.440,63	1,432%	535.418,13	15.519,18	550.937,31
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	2,305%	1.357.020,97	94.071,12	1.451.092,09
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	1,06%	345.578,90	13.767,15	359.346,05
Préstamos subrogables :					0,00
Préstamo libre G. Civil(*)	14.828.807,10	3,811%		1.988.788,44	1.988.788,44
Préstamo Protegido G.Civil(*)	9.290.525,00	2,286%		197.067,90	197.067,90
Totales	51.584.405,37		16.640.766,20	3.068.476,92	19.709.243,12

d) Clasificación por vencimientos

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas	6.532.163,67	1.017.835,69	1.035.828,51	1.054.181,19	1.072.900,93	15.071.798,59	25.784.708,59
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	3.068.476,92	899.641,21	917.634,03	935.986,71	954.706,45	12.933.417,19	19.709.862,51
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	3.463.686,75						3.463.686,75
Deudas con emp.grupo y asociadas/c/p	7.119,55	0,00	64.683,78	119.286,87	117.802,54	479.499,04	788.391,78
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.582.839,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.582.839,41
Proveedores	583.075,75						583.075,75
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	10.653.793,81						10.653.793,81
Acreedores varios	111.886,41						111.886,41
Personal							0,00
Anticipos de clientes	234.083,44						234.083,44
Deuda con características especiales							0,00
TOTAL	18.122.122,63	1.017.835,69	1.100.512,30	1.173.468,07	1.190.703,46	15.551.297,63	38.155.939,77

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.

9. Fondos propios

El importe del capital autorizado por la junta de accionistas para que los administradores lo pongan en circulación es de 60.010,01 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 2018 (y de 2017) la reserva legal se encuentra dotada en su totalidad.

10. Existencias

El detalle de las existencias es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
	Euros	Euros
Comerciales	11.153.724,82	
Terrenos y Solares	1.106.606,74	3.706.779,90
Productos en curso	2.869.575,00	9.748.049,61
Productos terminados	3.060.380,46	3.060.380,46
Anticipos a proveedores	200,00	
TOTAL	18.190.487,02	16.515.209,97

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. En el año 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

No se han imputado costes indirectos para la valoración de las existencias.

11. Situación fiscal

11.1.-Saldos con Administraciones Públicas

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

Descripción	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	2018	2017	2018	2017
Hacienda Pública:	581.568,35	418.121,74	624.512,64	949.294,63
- Subvenciones concedidas	522.724,89	415.026,00	-	-
- Impuesto sobre el valor añadido	414,62	3.095,74	567.287,11	722.907,15
- Impuesto de Sociedades	58.428,84	0,00	22.342,79	161.018,16
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	34.882,75	65.369,32
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	0,00	42.373,16	38.280,63
Totales	581.568,35	418.121,74	666.885,80	949.294,63

11.2.-Impuestos sobre beneficios Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios.

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	18.498,44		18.498,44
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	22.342,79		22.342,79
Diferencias permanentes	4.346.773,30		4.346.773,30
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases imponibles negativas de			
Base imponible (resultado fiscal)	4.387.614,53		4.387.614,53

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", 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.

12. Ingresos y gastos

a) Importe de la cifra de negocios

El desglose de la cifra de negocios es la siguiente:

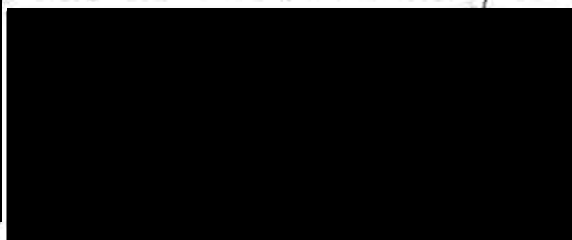
Importe neto cifra de negocios	2018	2017
Ventas de Viviendas y Locales	13.595.427,24	11.456.521,95
Prestaciones de servicio	1.109.588,30	2.359.997,72
Totales	14.705.427,24	13.816.519,67

b) Trabajos realizados por la empresa para su activo

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

c) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:



Descripción	2018	2017
Otros ingresos de gestión	1.351.898,65	8.612,78
Ingresos por servicios diversos	30.479,31	85.102,31
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.564.604,94	1.420.821,17
Subvención municipal para actividades de interés público	1.513.648,41	1.368.763,33
Subvención financiera préstamos hipotecarios	50.956,53	52.057,84
Totales	2.947.073,90	1.514.536,26

d) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Gastos de personal	2018	2017
Sueldos y Salarios	1.390.777,04	1.353.229,30
Seguridad Social a cargo de la empresa	401.011,19	390.701,87
Totales	1.791.788,23	1.743.931,17

e) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2018	2017
Servicios exteriores	645.160,73	545.161,69
Servicio mantenimiento Inmov. Intangible	6.490,57	2.659,50
Reparación y conservación	24.231,08	293.548,15
Servicios profesionales independientes	54.062,71	57.343,25
Primas de seguro	40.847,19	33.103,13
Servicios bancarios y similares		
Publicidad y propaganda	1.609,20	1.770,98
Suministros	66.062,65	44.905,67
Otros servicios	451.857,33	111.831,01
Tributos	197.097,49	155.828,75
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.517.003,20	2.499.458,38
Totales	5.359.261,42	3.200.448,82

13. Provisiones y contingencias

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

Estado de movimientos de las provisiones	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	2.058.626,24	2.058.626,24
(+) Dotaciones	4.346.773,30	4.346.773,30
(-) Aplicaciones		
(+/-) Otros ajustes realizados		
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo		
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018	6.405.399,54	6.405.399,54

En el ejercicio 2018 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". El criterio para dotar la provisión es el mismo que se aplicó en 2017, los beneficios obtenidos en 2017 y 2018 por la venta de los inmuebles de la UE-EX 01 "Guardia Civil" se van provisionando hasta cubrir la futura pérdida que se originará la demolición de las 72 viviendas, titularidad de Procasa, al ser la beneficiaria del expediente expropiatorio "Cooperativa R1", y destinadas a su demolición para posterior apertura de calle, tal y como se establece en la UE-EX 01 "Guardia Civil".

14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Descripción	2017	Incorporación al PN	Imputación a resultados	2018
Subvenciones de capital	317.120,06	1.061.706,29	156.510,36	1.222.315,99
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	1.447.491,54			1.447.491,54
TOTALES	1.764.611,64	1.061.706,29	156.510,36	2.669.807,54

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

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

Descripción	2018	2017
Hac. Púb. Deudora por subvenciones a largo plazo	1.469.429,94	1.721.517,54
Hac. Púb. Deudora por subvenciones a corto plazo	522.724,89	415.026,00
Deuda transformable en subvenciones a largo plazo	(3.405.011,45)	(2.500.692,63)
Deuda transformable en subvenciones a corto plazo	(830.336,54)	(1.590.441,71)
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 Vârela, 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 Garcia 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.
- Subvención otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz el 28 de octubre de 2016, por importe de 730.000,00 euros, para la financiación de las obras de Rehabilitación en Calle Santa Maria 10.
- Subvención otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz el 23 de octubre de 2017, por importe de 843.000,00 euros, para la financiación de las obras de Rehabilitación en Calle Cruz 11.
- Subvención otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz el 28 de diciembre de 2018, por importe de 1.380.433,44 euros, para la financiación de las obras de Rehabilitación en Calle Botica 29.

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

15. Información medioambiental

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

16. 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 2018	Entidad dominante	Entidad dominante	Miembros de los órganos de administración y personal clave de la dirección de la empresa
Prestación de servicios:			
1.-Arrendamiento de Local para residencia de mayores, Centro de Día y Unidad de Estancia	527.632,32	Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	Excmo. Ayuntamiento de Cádiz

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio 2017	Entidad dominante	Entidad dominante	Personal clave de la dirección de la empresa o de la entidad dominante
Prestación de servicios:			
Arrendamiento de Local para residencia de mayores, Centro de Día y Unidad de Estancia	527.632,32	Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	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 2018	Importe	Entidad dominante
B) ACTIVO CORRIENTE		
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo	3.704.520,58	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.	7.119,55	Excmo. Aymto. Cádiz
Cuenta corriente con entidades vinculadas	7.119,55	
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	10.653.793,81	Excmo. Aymto. Cádiz

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	3.504.693,33	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.	5.504,26	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

17. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio y que por aplicación de la norma de registro y valoración, hayan supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales o que no hayan supuesto un ajuste en las cuentas anuales adjuntas pero la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que esos hechos sean de tal importancia que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales.

No se han producido hechos posteriores al cierre que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, informando sobre la descripción, los factores causantes y mitigantes del hecho.

18. Otra información

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

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017	Ejerc. 2018	Ejerc. 2017
Consejeros (1)	1	1	4	4	5	5
Altos directivos (no consejeros)			1	1	1	1
Resto de personal de dirección de las empresas	3	3	2	2	5	5
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	6	6	3	3	9	9
Empleados de tipo administrativo	9	9	12	12	21	21
Total personal al término del ejercicio	18	18	18	18	36	36

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

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Altos directivos	1	1
Resto de personal directivo	5	5
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	9	9
Empleados de tipo administrativo	21	21
Total empleo medio	36	36

Los honorarios percibidos por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, o sociedad con la que el auditor esté vinculado por propiedad común, gestión o control, ascendieron a 14.334,32 euros en 2018 y 13.520,29 euros en 2017, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	6.834,32	7.335,59
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal	7.500,00	6.184,70
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	14.334,32	13.520,29

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

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales es la siguiente:

Periodo medio pago a proveedores	2018	2017
	Días	Días
Ratio de operaciones pagadas	49,19	62,30
Ratio de operaciones pendientes de pago	33,59	59,66
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.977.579,24	5.397.302,91
Total pagos pendientes	120.017,88	201.060,18

Informe de Gestión Ejercicio 2018



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 2018

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" y UE-EX1B "Cooperativa" R1.

Durante el año 2018, la empresa ha continuado, según lo previsto, con el desarrollo de la actuación urbanística cuyo objeto es la prolongación de la Avda. de la Constitución 1812 para establecer la conexión transversal de la ciudad desde el Segundo Puente al Paseo Marítimo.

Habiéndose terminado durante el ejercicio anterior la primera fase de esta actuación urbanística con la construcción de los edificios de 135 viviendas, la urbanización perimetral y el tramo del sistema general realizado en la Avda. de Huelva, que atraviesa la Unidad de Ejecución UE-EX01A "Guardia Civil" y al objeto de completar la gestión del proceso con la segunda y última fase de la actuación urbanística prevista en el Plan General, se presentó por Procasa el Proyecto de Expropiación-Reparcelación de la Unidad de Ejecución UE EX BR1 "Cooperativa", solicitando al Ayuntamiento el reconocimiento de beneficiaria de la expropiación prevista en el PGOU. El expediente se aprobó inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal el 24 de noviembre de 2017, acordándose la aprobación definitiva en la sesión del Pleno extraordinaria, celebrada el día 12 de marzo de 2018.

Una vez notificadas las correspondientes actas de aprecio y aceptadas las valoraciones por los afectados por la expropiación, se iniciaron las operaciones de realojo en las nuevas viviendas construidas o, alternativamente, el abono en metálico del justiprecio, a las personas titulares en propiedad de las 72 viviendas expropiadas de la UE EX BR1 "Cooperativa R1", que integran los 4 bloques de C/ Cooperativa 5 y 7 y de la Avda. Juan Carlos I, 5 y 7.

Durante el año 2018 se realojaron en las nuevas viviendas construidas en la UE-EX01A "Guardia Civil" a 56 unidades de convivencia, cuyos titulares optaron por el pago de justiprecio en especie y se abonó el justiprecio en metálico a otros 15 titulares. Las firmas de las primeras actas de ocupación y pago se realizaron en el mes de mayo de 2018, con las que se iniciaron materialmente los primeros realojos, finalizándose el proceso expropiatorio completo con la firma del último acta de ocupación y pago en metálico, que tuvo lugar el 16 de enero de 2019.

Asimismo durante el ejercicio 2018, se iniciaron las obras de Rehabilitación de la promoción de 13 viviendas protegidas en alquiler en la calle Cruz 11, actualmente en ejecución, y las de Rehabilitación de la C/ Santa María 10, de 7 viviendas protegidas en alquiler y un local, cuya entrega ha tenido lugar en el mes de marzo de 2019.

Asimismo se han ejecutado en el ejercicio 2018 las obras de Urbanización y espacio de esparcimiento urbano en la Rotonda de Puntales.

A.2) Otros Proyectos de Obras

Se aprobaron durante el ejercicio 2018 los proyectos de obras y licitaciones, siguientes:

- Proyecto de Obras de Demolición del conjunto edificatorio de 72 viviendas en Avda. Juan Carlos I, números 5 y 7 y calle Cooperativa, número 5 y 7, en Cádiz, con un presupuesto de licitación de 455.772,59 euros, más Iva.
- Proyecto de Obras de impermeabilización de las cubiertas de 12 edificios municipales en: C/ Cantiñas 1, 2, 3 y 4; C/ Tangillos 2 y 4; C/ Fernández Ballesteros 8, 10, 12, 14, 16 y 18; C/ Bulería 1, 2, 5 y 6; C/ Levante 1 y 3; Avda Lacave 7 y 9; Avda Juan Carlos I, nº 13 y 15, con un presupuesto de licitación de 125.686,18 euros, más Iva.
- Proyecto de Obras de actuaciones de seguridad en fachadas (fachada exterior y de los patios) de edificios de viviendas municipales en la barriada del Cerro del Moro (ménsulas, cornisas y castilletes) en la Manzana "A" C/ Olvera 1, 1A,

- 3 y 5 y Alcalde Blázquez nº 2, 4, 6, 8 y 10, Batalla del Callao y Avda Lacave, con un presupuesto de licitación de 109.178,69 euros más IVA.
- Proyecto de Obras para la Instalación del Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) en Edificios Municipales de C/ Bulería 3 y Bulería 4, con un presupuesto de licitación de 74.513,29 euros más Iva.
 - Proyecto para la sustitución de bajantes y centralización de contadores de agua en la Barriada de Guillén Moreno, c/ Marinero en Tierra número 9, con un presupuesto de 190.681,09 euros más Iva.
 - Proyecto de Obras de Rehabilitación Parcial de Fachada y Estudio Básico de Seguridad y Salud en el edificio de 30 viviendas municipales de la calle San Roque nº 7, con un presupuesto de licitación de 25.289,00 euros más IVA.
 - Proyecto de Obras de Bajada de Fachada y Estudio de Seguridad y Salud de Edificio de 16 viviendas de promoción pública en C7 San Juan 27, con un presupuesto de licitación de 20.113,6 euros, más Iva.
 - Proyecto de Obras y Estudio de Seguridad y Salud para la instalación de depósitos de alimentación para suministro de agua fría sanitaria a viviendas de los bloques de viviendas municipales de "Santiago Guillén Moreno", con un presupuesto de licitación de 14.769,48 euros, más Iva.

La licitación y la ejecución de las obras de estos proyectos está previsto que desarrollen íntegramente en 2019, habiéndose licitado a la fecha de este informe la mayoría de ellos.

Asimismo, se han ejecutado obras de rehabilitación en 24 viviendas municipales.

B) ASISTENCIA TÉCNICA A LAS ITES.

Durante el ejercicio 2018, 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 2018, los técnicos de Procasa han emitido 306 informes sobre fincas, de los que 135 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 171 desfavorable, que se informaron provisionalmente para proceder al requerimiento de las obras necesarias para su resolución definitiva.

Durante los 3 primeros meses de este año 2019, se han emitido 28 informes sobre fincas, de los cuales 11 han sido favorables, procediéndose al archivo definitivo y 17 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 2.070 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: 1.383 viviendas.

Propiedad de Procasa: 255 (incluida la última promoción entregada en C/ Santa María 10)

Propiedad de la AVRA: 429

El número de recibos emitidos durante el año 2018 ha sido de 24.813 recibos, siendo el porcentaje de morosidad a 31/12/18 del 27,91, habiéndose reducido durante el primer trimestre del año 2019 a un 25,77% el porcentaje de morosidad. Se han seguido llevando 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 2018 un importe de 208.220,48 euros, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

Contratos de arrendamientos formalizados: 63 contratos.

Subrogaciones tramitadas: 50

Solicitudes de cambios de viviendas: 28

Depósitos de fianzas de arrendamiento en la Junta: 63

Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 70

En relación con el resultado de las encuestas de satisfacción entregadas a los adjudicatarios de viviendas en alquiler del parque municipal, indicar que de las 15 encuestas que se entregaron y recibieron en el año 2018, en la entrega de llaves de las viviendas de segunda ocupación, el nivel de satisfacción general respecto al servicio prestado es alto, siendo la media de valoraciones superiores o iguales a ocho (sobre diez), de casi un 83% de las encuestas recibidas.

Se destaca como punto fuerte del servicio el que se cubran las necesidades familiares con la vivienda adjudicada, valorado satisfactoriamente por el 93% de los usuarios/as.

El número de partes atendidos por el servicio ordinario de mantenimiento de Procasa ha sido de 355 partes, desde el que se han atendido las siguientes actuaciones:

Reforma integrales de viviendas.....	7
Actuaciones Estructurales.....	2
Actuaciones en Red de Evacuación/Atascos.....	60

Actuaciones de Impermeabilizaciones.....	6
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías.....	29
Actuaciones en instalaciones.....	218
Actuaciones en albañilería.....	32
Limpieza de Solares.....	1

Además se han ejecutado 17 obras más de reformas integrales en viviendas municipales y actuaciones de reparaciones en zonas comunes de edificios, a cargo de la partida para rehabilitación consignada en los presupuestos municipales a favor de Procasa, 6 actuaciones de seguridad y de protección de inmuebles y otras varias en el parque público de viviendas.

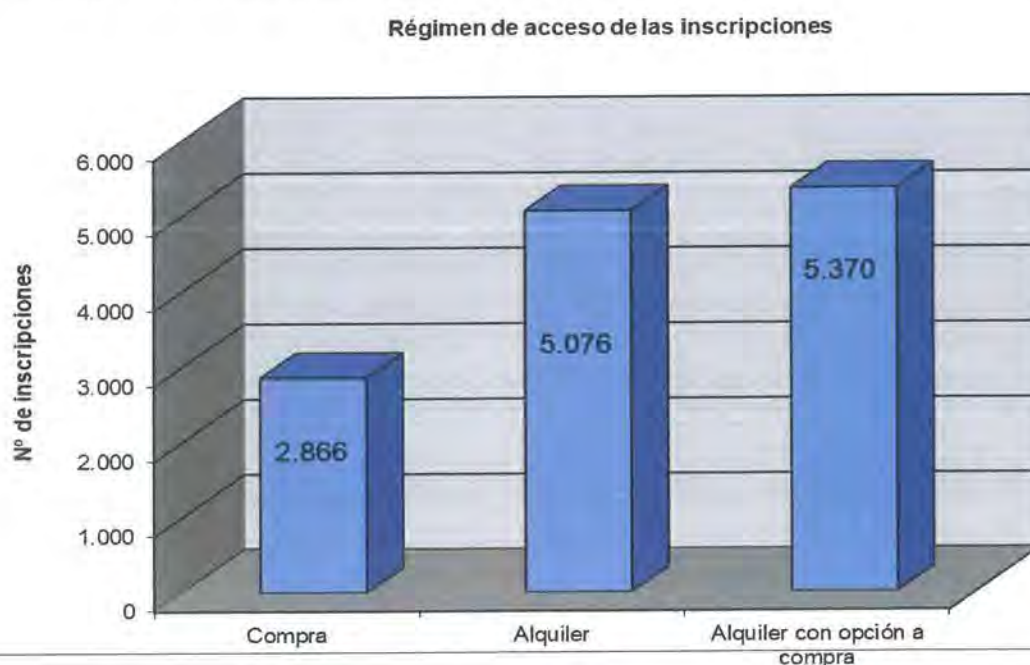
C.2) Asistencia social.

- Atención personalizada a inquilinos por petición de cita: 902 consultas.
- Inspección de viviendas municipales por mal uso: 40 viviendas
- Intervención sociofamiliar de inquilinos municipales: 63 casos.
- Inspección, tramitación e intervención en viviendas de posible recuperación por falta de uso: 30 viviendas.
- Mediación en conflictos vecinales y familiares: 22 casos
- Atención personalizada para la negociación de pago, previo estudio socioeconómico de la unidad familiar inquilina: 102 casos.

D) GESTIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Durante el ejercicio 2018 se presentaron 509 solicitudes de alta, de las cuales se han inscrito 457. Se han producido 235 cancelaciones, de las cuales 32 son a instancias de los interesados y 203 de oficio.

Por tanto, sumadas las nuevas inscripciones a las de ejercicios anteriores y restando las cancelaciones, a fecha 31 de diciembre había un total de 6.781 inscripciones activas (297 menos que en el ejercicio anterior). Teniendo en cuenta que algunos demandantes han solicitado la inscripción en diferentes regímenes de acceso a la vivienda, el informe estadístico es el siguiente:



Se han efectuado 6.744 modificaciones en las inscripciones: 2.952 a instancias de los interesados y 3.792 de oficio, siendo la mayoría de estas últimas para la actualización de los ingresos de todos los miembros que forman parte de la inscripción.

El 23 de mayo de 2018 se publicó la lista ordenada según baremo para las viviendas de alquiler que regula la Ordenanza Reguladora del Registro.

Se han adjudicado durante el año 2018 treinta y cuatro (34) viviendas en alquiler a través del Registro: 19 han sido viviendas municipales que han quedado libres, 14 corresponden a viviendas adjudicadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) y 1 por ASPU.

Se han adjudicado 5 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra.

Y 5 casos por excepcionalidad sin acudir al procedimiento de adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda, de los cuales 3 se han solicitado a instancias de los Servicios Sociales Municipales y 2 por realojo urbanístico a instancia de la Delegación Municipal de Urbanismo.

Y en régimen de compra se han adjudicado a través del registro 14 viviendas protegidas durante el año 2018.

Durante el primer semestre de este año se han presentado 152 nuevas solicitudes, de las cuales, se han inscrito 86.

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

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

Desde el SIAMI se presta servicio de asesoramiento jurídico de forma preventiva y activa, se redactan escritos fundados en derecho, cuando es preciso, para que el

inquilino pueda defender las opciones que legalmente le amparan en el marco jurídico de su contrato de arrendamiento.

Durante el año 2018 se han atendido desde el servicio del SIAMI 170 consultas nuevas. De estos casos, 31 casos repiten consulta en el mismo año 2018. También hay que sumar 31 casos tratados que son reincidentes de años anteriores.

En total, entre Enero/2018 y Febrero/2019, se han atendido 234 consultas en materia de arrendamientos.

Desde principios de año los motivos de consulta más destacados que se han tratado desde el SIMI han sido los siguientes:

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

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

Desde Procasa se coordina este Protocolo municipal, aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz en octubre de 2015 como un instrumento de actuación y de coordinación de medidas a implantar encaminadas a la defensa del derecho a la vivienda para prevenir situaciones de riesgo de pérdida del domicilio habitual y evitar desahucios.

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

Las funciones que se desarrollan desde la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda son la de orientación, atención social, asesoramiento jurídico, intermediación con las entidades financieras, propietarios o administradores de

fincas y acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas que se encuentren en situación de vulnerabilidad para la defensa de sus intereses, a los que se atiende de forma individualizada y se les ayuda en la búsqueda de una alternativa habitacional, en el caso de pérdida de la vivienda habitual.

Desde el mes de enero hasta diciembre de 2018, el servicio que presta Procasa con la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, a través de las distintas fases de intervención contempladas en el protocolo (Fase de Prevención, de Mediación y de Protección), ha intervenido en 82 casos con personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo 77 casos nuevos y 5 casos reabiertos del año anterior. De los casos atendidos, 68 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual (83% del total), 6 tenían préstamo hipotecario (6% del total) y los otros 8 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual (9,7% del total).

De los 82 casos abiertos durante el año 2018, resulta lo siguiente:

- 34 están resueltos favorablemente: 15 conservan la vivienda y 19 casos en otra alternativa habitacional adecuada (17 en un alquiler de vivienda adecuada, 1 en una alternativa residencial y 1 en vivienda protegida adjudicada por el RMDVP).
- 4 casos se han cerrado desfavorablemente (3 porque entregan voluntariamente la vivienda ante el requerimiento sin encontrarse alternativa habitacional adecuada y 1 porque renuncia a la alternativa ofrecida por la Omdevi)
- 2 casos que acudieron al servicio Omdevi con el procedimiento muy avanzado sin posibilidad de intermediación o intervención.
- 1 cerrado por abandono de la intervención y falta de colaboración por parte del interesado.
- 41 mantienen la intervención (a 21/02/2019)

A fecha 31 de marzo de 2018, los casos atendidos por este servicio desde que se implantó el protocolo, en octubre de 2015, han sido 380, de los cuales 299 son de arrendamiento (79%), 38 casos por hipotecas (10%) y 43 casos (11%) están sin título en las viviendas, en precario.

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

G.1) Redacción del Plan Municipal de Viviendas.

A lo largo de este año se ha finalizado el Plan Municipal de Vivienda y se ha llevado a cabo, de una manera más intensa, el proceso de participación ciudadana para la elaboración del documento.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz se ha redactado conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2013 de 8 de octubre, desarrollado por el artículo 7 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2010 y su contenido se estructura en los siguientes bloques:

Documento de Información y Diagnóstico: el medio físico y económico, análisis de la población y demanda residencial, análisis demográfico con proyecciones de población y hogares, análisis de las necesidades de vivienda, análisis del parque de viviendas del municipio, estado de conservación, oferta y mercado de viviendas, análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial, recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, diagnóstico general y conclusiones.

Definición de objetivos y estrategias: base metodológica, ejes estratégicos, objetivos y estrategias para hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, estrategias en relación con el uso adecuado para el cumplimiento de la función social de la vivienda, relacionadas con la promoción de viviendas, en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo, relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos, en relación con el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial, para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque existente residencial, para la eliminación de la infravivienda, para fomentar la rehabilitación residencial, para la rehabilitación urbana sostenible, para la información y asistencia a la ciudadanía.

Programa de Actuación: memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretenden adoptar en materia de acceso a la vivienda y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales y las referidas a la rehabilitación: actuaciones para la eliminación de infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente.

Plan de Participación Ciudadana: Fase previa a la redacción del Plan, definición de objetivos y estrategias, y programa, exposición pública y alegaciones al Plan, gestión, seguimiento y evaluación de PMVS.

Se incluye también un anexo con planimetría de información, estudios técnicos complementarios, ordenanzas y protocolos municipales y otros documentos de información.

El Plan ha sido elaborado por el equipo técnico de PROCASA, en cumplimiento de la encomienda realizada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cádiz.

El documento se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno Local el día 20 de Julio de 2018 y se remitió a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda, que emitió informe favorable en agosto de 2018.

El día 13 de septiembre de 2018 se abrió un plazo de información pública con la publicación en el BOP, durante 45 días, para que se pudieran presentar alegaciones o sugerencias al documento.

Durante el periodo de alegaciones, los días 18 y 19 de septiembre, continuando con el Plan de Participación Social y al objeto de fomentar la participación e implicación de los diversos colectivos sociales, agentes sociales, políticos, profesionales y particulares de la ciudad, se organizaron cuatro Mesas divididas en los cuatro ejes estratégicos del Plan: Social, Vivienda, Rehabilitación y Gestión, a las que se presentó el contenido del documento en exposición pública, profundizándose en el eje estratégico específico de cada Mesa. Posteriormente, los días 16 y 17 de octubre se volvieron a reunir las Mesas de Participación para debatir y recoger las propuestas concretas formuladas sobre los temas tratados en dicho proceso participativo.

Los Ejes Estratégicos del Plan sobre los que se debatieron en las Mesas de Participación son los siguientes:

1- *Eje Social:* defensa del derecho a la vivienda e integración de personas vulnerables.

2- *Eje Vivienda:* fomento del alquiler y vivienda protegida.

3- *Eje Rehabilitación:* Impulso de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

4- *Eje Gestión:* mejora de la calidad del servicio en vivienda y rehabilitación.

Estudiadas y una vez contestadas las alegaciones y propuestas de las mesas de participación ciudadanas, el documento se elevó al Pleno, aprobándose el Texto Refundido Definitivo del Plan por la Corporación Municipal el día 29 de marzo de 2019.

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

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

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

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

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

Desde la firma del Convenio de Gestión entre Ayuntamiento y Procasa, se han aprobado tres expedientes, correspondientes a tres viviendas que se han incluido en el programa y que continúan en él. Se han rechazado 15 viviendas por no cumplir los requisitos técnicos exigidos en la Ordenanza. En total han sido 18 viviendas las que han solicitado su inclusión en el programa que regula esta Ordenanza, de las cuales en el año 2018, se han rechazado 2 viviendas

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

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

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

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

Durante el año 2018 han mantenido varias reuniones las Comisiones de Trabajo de Infravivienda y del Registro de Demandantes, que se crearon en la convocatoria del Consejo del Observatorio, celebrada el 20 de diciembre de 2017.

El 26 de julio de 2018 se celebró una convocatoria del Consejo del Observatorio en la que se informó de las líneas fundamentales del Plan Municipal de Vivienda de

Cádiz, que se había aprobado inicialmente en la Junta de Gobierno Local del 20 de julio de 2018.

El 6 de febrero de 2019, se celebró también otra reunión, en el que el Concejal de Urbanismo informó del contenido del borrador de la Ordenanza Municipal sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, así como del Avance del Estudio sobre Viviendas Turísticas de la Ciudad.

G.4) Colaboración con la UCA en el proyecto de investigación para los fondos europeos Horizon 2020. Proyecto ReCO2ST.

Durante el año 2018 los técnicos de Procasa y de la UCA han seguido trabajando en el Proyecto RECOST, cuya candidatura fue seleccionada a final de 2017 en la convocatoria europea del Programa de Fondos Horizon 2020, para subvencionar desarrollos científico-prácticos de eficiencia energética en viviendas públicas.

En el Proyecto RECOST para la rehabilitación residencial de energía y emisiones de CO2 casi nulos, con coste, salud, confort y calidad medioambiental óptimos está colaborando activamente Procasa con la redacción del Proyecto para la rehabilitación del edificio de 28 viviendas de Doctor Marañón 4, sobre el que se va a implantar el demostrador del Proyecto ReCO2ST seleccionado por la Comisión Europea, Directorate-General Research & Innovation, que a través del programa de Fondos Horizonte 2020, ha concedido al Ayuntamiento de Cádiz una subvención de 601.875,00 euros.

El Proyecto básico completo de rehabilitación de la finca así como el de ejecución de la primera fase de la edificación de consolidación estructural y estabilidad del edificio, redactado por los técnicos de Procasa que se presentó en el Ayuntamiento, fue aprobado por la Junta de Gobierno, el día 20 de diciembre de 2018, encontrándose actualmente pendiente de licitación por parte del Ayuntamiento de Cádiz, al ser el propietario del edificio de Doctor Marañón 4.

Los integrantes del Proyecto son:

Organismo coordinador del Proyecto: Brunel University (Londres, Reino Unido)

Patrocinador Industrial: Acciona (España)

Organismos Integrantes del Proyecto: Universidad de Cádiz (España), Aalborg University (Dinamarca), Tyndall National Institute (Cork, Irlanda), Escuela Superior de tecnologías Industriales Avanzadas (ESTIA) Lausana (Suiza), Green Watt Technology, grupo industrial y de investigación de energías sostenibles (Reino Unido) United Technologies Research Center (UTRC) CorK (Irlanda) y Ayuntamiento de Cádiz.

G.5) Colaboración con la Delegación de Fomento y Vivienda en la información y tramitación de las Ayudas de la Orden de 30 de junio de 2016 para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados de la CCAA.

Con motivo de la convocatoria de estas ayudas en 2018, desde las oficinas de Procasa se facilitaron 400 solicitudes, con atención personalizado a quienes lo

requirieron y se enviaron 1.547 cartas informando de la ayudas a los inquilinos del parque público municipal

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

Durante el año 2018 Procasa ha continuado colaborando en la elaboración del Plan Local de Salud de Cádiz, formando parte del grupo de trabajo "Vivienda", dentro del grupo motor intersectorial constituido por la Delegación Municipal de Salud, 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, la adhesión a la Red de Municipios de Acción Local en Salud de Andalucía.

Algunas de las conclusiones que se recogen en el Plan de Salud, relacionadas con la vivienda se han considerado en la elaboración del Plan Municipal de Vivienda.

G.7) Trabajos Arqueológicos, Hallazgos y Estudios Realizados Durante 2018 y Primer Trimestre de 2019.

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 princ

- Añadido al proyecto arqueológico elaborado para el control de movimientos de tierras: rehabilitación de la finca número 10 en la calle Santa María (Barrio de Santa María-Cádiz), que se elaboró en el año 2017. La ampliación del proyecto inicial se ha realizado 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.

- Presentación y Aprobación por la Delegación Provincial de Cultura en 2018 del Proyecto arqueológico preventivo: solar de la calle Cruz 11 (Cádiz), que se elaboró entre los meses de agosto y noviembre del 2017.

- Cambio del proyecto del solar de la calle Cruz 11 (Cádiz), como consecuencia de la modificación de la cimentación inicial consistente en pozos de cimentación mediante zapatas a losa de hormigón central y micro pilotes. Este estudio se presentó en septiembre de 2018 en la Delegación Provincial de Cultura y ha sido aprobado.

- Realización del proyecto arqueológico para el control de movimientos de tierras en la calle Doctor Marañón número 2. Presentado en enero y aprobado por la Delegación Provincial de Cultura en marzo de 2019.

- Realización del proyecto arqueológico para el control de movimientos de tierras en la calle Botica número 29. Presentado en marzo de 2019, aún pendiente de aprobación por la Delegación Provincial de Cultura.

2.-Ejecución de trabajos de campo.

Control de movimientos de tierras durante la rehabilitación de la Casa-Palacio correspondiente a Santa María 10. Los trabajos, que fueron realizados entre los meses de agosto a diciembre del 2018, consistieron en:

- Control de movimientos para la ejecución de la cimentación de un muro en el zaguán de entrada. Durante los trabajos aparecieron dos tinajas fechadas a mediados del XIX, de las que una se extrajo y actualmente se halla colocada en el patio de la finca.
- Control de movimientos de tierras para la ejecución del hueco de ascensor. En dichos trabajos apareció una botija del siglo XVIII, que había sido reutilizada, que actualmente ha quedado expuesta en la primera planta de la finca.
- Sondeo arqueológico en una de las habitaciones de la planta baja de la finca.
- Control de movimientos de tierras durante la apertura de zanjas en la calle Santa María para la colocación de tuberías de aguas fecales y otros.

3.- Informes y memorias finales entregadas.

- Informe arqueológico por lo que se considera innecesaria la actividad arqueológica durante las obras constructivas en la calle Cruz 11. Presentado en noviembre del 2018 y aprobado en diciembre por la Delegación Provincial de Cultura.
- Memoria final de los trabajos arqueológicos realizados durante el proceso de rehabilitación de la Casa-Palacio de Santa María 10 (Cádiz), presentado en el mes de enero de 2019 y resuelto el mes de abril del presente año.

4.- Actividades anexas.

- Informe y planteamiento para la colocación e integración de la tinaja y de la botija en la finca de Santa María 10 (selección de texto y fotografías para los paneles explicativos, soportes materiales para los textos y las piezas expuestas).

Resumen para el Anuario Arqueológico Andaluz (A.A.A.), en español e inglés y soporte informático de los resultados obtenidos de la rehabilitación realizada en la Casa-Palacio de Santa María 10 (Cádiz). Presentado en febrero de 2019.

5.- Colaboración con la U.C.A, en la investigación de hallazgos arqueológicos.

En colaboración con la U.C.A., concretamente con el Departamento de Prehistoria y Arqueología, a través del arqueólogo de Procasa, se están llevando a cabo estudios

diversos de investigación conjunta, en relación con los hallazgos en obras promovidas por Procasa relativas al mundo Púnico y Fenicio.

Actualmente se está estudiando diversos restos materiales y orgánicos consistentes en objetos de cerámica, así como malacofauna y restos óseos (humanos y de animales) pertenecientes a los restos aparecidos en el solar UE -EX – 01- A (Antigua Comandancia de la Guardia Civil). Y se han publicado diversos artículos y un Póster Wocmes de las tumbas fenicias aparecidas durante las obras de la Guardia Civil para el Congreso en Sicilia Phoenix Mediterranea hum 509, cuyo título fue Conjuring death . an apotropaic grave good from a phoenician burial in Gadir (6th Century BC).

III.- EVOLUCION DEL NEGOCIO E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD COMPARATIVA EJERCICIOS 2017 – 2018.

Importe neto de la cifra de negocios 2017.....13.816.519,67 euros.
Importe neto de la cifra de negocios 2018..... 14.705.427,24 euros.

Volumen total de activos en ejercicio 2017..... 51.954.076,26 euros.
Volumen total de activos en ejercicio 2018.....51.596.844,39 euros.

ANÁLISIS DE RATIO

RATIO	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2018	VARIACIÓN
Equilibrio	103,50 %	101,56 %	-1,94 %
Endeudamiento c/p	401,06 %	233,50 %	-167,56 %
Solvencia Técnica	0,97	0,98	0,01
Rentabilidad Capital	292,59 %	30,78 %	-261,81 %

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 2018 no ha sufrido a penas variación con 2017.

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 está motivado por las ventas de inmuebles de la UE-EX01A "Guardia Civil", ya que se van cancelando las responsabilidades hipotecarias que los gravan.

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 disminuido considerablemente ya que los beneficios en 2018 también lo han hecho con respecto a 2017, como consecuencia

de una mayor dotación de provisiones, debido fundamentalmente, a la estimación actualizada de los gastos a incurrir en el desarrollo de la UE-EX01 y "Cooperativa R1".

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, 26 de abril de 2019
LOS ADMINISTRADORES

Fdo.: Eva M^a Tubío Martínez

Fdo.: Ana Isabel Fernández Garrón

Fdo.: Juan José Ortiz Quevedo

Fdo.: M^a Rosa de la Flor Pereira