



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

**Informe de auditoría independiente,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019**



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

**Informe de auditoría independiente,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019**

Member of



Alliance of
independent firms

AUDITORÍA Y ASSURANCE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ S.A. (PROCASA)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. Procasa, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de 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 auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de 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 estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Evaluación del impacto económico y social del COVID-19

Estimación del deterioro de activos

Descripción La Sociedad incluye dentro de los epígrafes de inmovilizado, existencias 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 registro y valoración " 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 y por las pérdidas por deterioro de valor conocidas.

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

Nuestra respuesta Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor razonable o recuperable de los activos afectados, así como la evaluación de los criterios utilizados por los Administradores en la identificación de los indicadores de deterioro de valor. Adicionalmente, hemos evaluado que la información revelada en las cuentas anuales en las notas 6 ,7 y 9 informando del valor del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, y que se cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Subvenciones y préstamos

Descripción Tal y como se comenta en las Notas 4.11 y 13 se registran-anualmente subvenciones de Administraciones públicas, destinadas a financiar la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler y con alquiler con opción de compra y que se imputan a resultados en función de la amortización de los préstamos que las financiaron. Igualmente se reciben transferencias del Ayuntamiento para financiar las actividades que realiza la Sociedad.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.

Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347

Jesús Bustamante León

Inscrito en el R.O.A.C. Nº 09602

30 de junio de 2020



AUREN AUDITORES SP, SLP

2020 Núm. 07/20/00926

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

Member of



Alliance of
independent firms

AUDITORÍA Y ASSURANCE



**Cuentas Anuales
e Informe de Gestión**

Ejercicio finalizado a al 31 de diciembre de 2019

Cuentas Anuales 2019

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.886.291,69	26.789.829,18
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	418.783,85	422.568,16
5. Aplicaciones informáticas		17.623,97	21.408,28
8. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero		401.159,88	401.159,88
II. Inmovilizado material	4.2 y 6	1.270.575,41	2.480.337,17
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		11.020,79	8.248,20
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.259.554,62	2.472.088,97
III. Inversiones inmobiliarias	4.3 y 7	24.754.186,70	22.260.548,82
1. Terrenos		3.809.464,49	2.946.212,54
2. Construcciones		20.944.722,21	19.314.336,28
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5.1 y 8.1.a)	1.442.745,73	1.626.375,03
2. Créditos a terceros		1.270.516,36	1.469.429,94
5. Otros activos financieros		172.229,37	156.945,09
B) ACTIVO CORRIENTE		13.131.009,18	24.807.015,21
II. Existencias	4.6 y 9	7.156.193,08	18.190.487,02
1. Comerciales		0,00	11.153.724,82
2. Terrenos y solares		4.036.380,85	1.106.606,74
3. Edificios en construcción		73.719,94	2.869.575,00
4. Edificios construidos		3.046.092,29	3.060.380,46
a) De ciclo largo de producción		0,00	0,00
b) De ciclo corto de producción		3.046.092,29	3.060.580,46
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.129.616,26	5.001.136,72
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5.2 y 8.1.b)	296.469,10	634.656,11
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.1.b)	3.374.071,00	3.704.520,58
3. Deudores varios	4.5.2 y 8.1.b)	74.917,83	79.851,69
4. Personal		326,42	539,99
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	383.831,81	581.568,35
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo		8.333,99	8.333,99
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.836.865,85	1.607.057,48
1. Tesorería		1.836.865,85	1.607.057,48
TOTAL ACTIVO (A + B)		41.017.300,87	51.596.844,39

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018.

Cuentas Anuales 2019

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) PATRIMONIO NETO		5.965.701,90	5.467.248,51
A-1) Fondos propios		2.695.794,90	2.797.440,98
I. Capital	10	60.101,21	60.101,21
1. Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
III. Reservas		2.589.720,78	2.718.841,33
1. Legal y estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		2.253.188,98	2.382.309,53
VII. Resultado del ejercicio	3	45.972,91	18.498,44
A-2) Ajustes en Patrimonio Neto	13	1.447.491,54	1.447.491,54
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	1.822.415,46	1.222.315,99
B) PASIVO NO CORRIENTE		19.072.482,49	20.935.187,91
II. Deudas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	18.289.450,43	20.153.915,68
2. Deudas con entidades de crédito		15.398.498,50	16.640.766,20
5. Otros pasivos financieros		2.890.951,93	3.513.149,48
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	783.032,06	781.272,23
C) PASIVO CORRIENTE		15.979.116,48	25.194.407,97
II. Provisiones a corto plazo	4.9 y 13	152.420,00	6.405.399,54
2. Otras provisiones	12	152.420,00	6.405.399,54
III. Deudas a corto plazo	4.5.2 y 8.2.b)	4.769.349,55	6.532.163,67
2. Deudas con entidades de crédito		1.413.861,50	3.068.476,92
5. Otros pasivos financieros		3.355.488,05	3.463.686,75
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		0,00	7.119,55
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		11.057.346,93	12.249.725,21
1. Proveedores	4.5.2 y 8.2.b)	268.870,87	583.075,75
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.2.b)	10.635.466,55	10.653.793,81
3. Acreedores varios	4.5.2 y 8.2.b)	38.516,27	111.886,41
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.951,39	0,00
5. Pasivos por impuesto corriente		0,00	0,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	107.857,83	666.885,80
7. Anticipos de clientes		4.684,02	234.083,44
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		41.017.300,87	51.596.844,39

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018.

Cuentas Anuales 2019

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2019 Y 2018

		NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
			Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.a)	4.637.349,36	14.705.427,24	
a) Ventas		3.454.208,03	13.595.838,94	
b) Prestaciones de servicios		1.183.141,33	1.109.588,30	
2. Variación existencias de prod. term. y en curso de fabric.		(2.406.596,81)	(8.484.188,96)	
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	14.b)	686.647,51	911.863,71	
4. Aprovisionamientos	14.c)	(1.380.227,15)	(2.095.578,43)	
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(1.227.807,15)	(2.088.105,16)	
c) Trabajos realizados por otras empresas		(152.420,00)	(7.473,27)	
5. Otros ingresos de explotación	14.d)	2.809.397,61	2.947.073,90	
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.354.026,43	1.382.468,96	
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.455.371,18	1.564.604,94	
6. Gastos de personal	14.e)	(1.862.551,76)	(1.791.788,23)	
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.434.538,17)	(1.390.777,04)	
b) Cargas sociales		(428.013,59)	(401.011,19)	
7. Otros gastos de explotación		(1.932.734,58)	(5.359.261,42)	
a) Servicios exteriores	14.f)	(501.855,23)	(645.160,70)	
b) Tributos		(243.394,81)	(197.097,49)	
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.g)	(1.187.484,54)	(4.517.003,20)	
8. Amortización del inmovilizado	14.h)	(498.178,06)	(471.482,79)	
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	167.942,58	156.510,36	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		285.214,97	(6.141,18)	
b) Resultados por enajenaciones y otras		285.214,97	(6.141,18)	
13. Otros resultados		1.146,76	23.458,04	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		507.410,43	535.892,24	
14. Ingresos financieros		3.425,91	24,29	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.425,91	24,29	
15. Gastos financieros		(418.352,72)	(495.075,30)	
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(9.527,01)	(12.568,97)	
b) Por deudas con terceros		(408.825,71)	(482.506,33)	
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00	
b) Resultados por enajenaciones y otras		0,00	0,00	
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19)		(414.926,81)	(495.051,01)	
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		92.483,62	40.841,23	
20. Impuestos sobre beneficios	11.,2	(46.510,71)	(22.342,79)	
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20)		45.972,91	18.498,44	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	3	45.972,91	18.498,44	

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018.

Cuentas Anuales 2019

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2018 Y 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2019 Y 2018

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		45.972,91	18.498,44
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO			
<i>I. Por valoración instrumentos financieros</i>		0,00	0,00
<i>II. Por cobertura de flujos de efectivo</i>		0,00	0,00
<i>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>		0,00	0,00
<i>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</i>		0,00	0,00
<i>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados mantenidos para la venta.</i>		0,00	0,00
<i>VI. Diferencias de conversión.</i>		0,00	0,00
<i>VII. Efecto impositivo</i>		0,00	0,00
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)		0,00	0,00
TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
<i>VIII. Por valoración instrumentos financieros</i>		0,00	0,00
<i>IX. Por cobertura de flujos de efectivo</i>		0,00	0,00
<i>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</i>	14	(167.942,58)	(156.510,36)
<i>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta.</i>		0,00	0,00
<i>XII. Diferencias de conversión.</i>		0,00	0,00
<i>XIII. Efecto impositivo</i>		0,00	0,00
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)		(167.942,58)	(156.510,36)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(121.969,67)	(138.011,92)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2019 Y 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo inicial del ejercicio 2018	60.101,21	2.556.666,08	175.848,51	1.764.611,60	4.557.227,40
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	18.498,44	(156.510,36)	(138.011,92)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(13.673,26)	-	1.061.706,29	1.048.033,03
- Distribución del resultado	-	175.848,51	(175.848,51)	-	-
Saldo final del ejercicio 2018	60.101,21	2.718.841,33	18.498,44	2.669.807,53	5.467.248,51
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	45.972,91	(167.942,58)	(121.969,67)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(147.618,99)	-	768.042,05	620.423,06
- Distribución del resultado	-	18.498,44	(18.498,44)	-	-
Saldo final del ejercicio 2019	60.101,21	2.589.720,78	45.972,91	3.269.907,00	5.965.701,90

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		92.483,62	40.841,23
2. Ajustes del resultado		960.784,35	6.084.935,40
a) Amortización del inmovilizado (+)	14.g)	498.178,06	471.482,79
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/ -)	14.h)	1.187.484,54	0,00
c) Variaciones de provisiones (+/ -)		0,00	4.517.003,20
d) Imputación de Subvenciones (-)	13	-167.942,58	-156.510,36
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/ -)		-285.214,97	6.141,18
f) Resultado por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/ -)		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-3.425,91	-24,29
h) Gastos financieros (+)		418.352,72	495.075,30
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/ -)		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		-686.647,51	751.767,58
3. Cambios en el capital corriente		1.870.255,73	-2.321.408,99
a) Existencias (+/ -)		9.631.377,63	-1.432.385,82
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/ -)		871.720,46	-76.851,76
c) Otros activos corrientes (+/ -)		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/ -)		-1.192.378,28	-726.195,60
e) Otros pasivos corrientes (+/ -)		-7.440.464,08	-80.047,48
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/ -)		0,00	-5.928,33
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-461.437,52	-727.052,89
a) Pagos de intereses (-)		-418.352,72	-495.075,30
c) Cobros de intereses (+)		3.425,91	24,29
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/ -)		-46.510,71	-219.447,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,00	-12.554,88
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/ - 1 +/ - 2 +/ - 3 +/ - 4)		2.462.086,18	3.077.314,75
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversión (-)		-8.557,73	-2.960,19
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	5	-1.594,34	0,00
c) Inmovilizado material	6	-6.963,39	-2.960,19
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	0,00
7. Cobros por desinversión (+)		788.495,95	79.924,66
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		604.866,65	0,00
d) Inversiones inmobiliarias		183.629,30	79.924,66
e) Otros activos financieros		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		779.938,22	76.964,47
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		620.423,06	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-147.618,99	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		768.042,05	0,00
10. Cobros y pagos de pasivo financiero		-3.632.639,09	-914.733,14
b) Devolución y amortización de		-3.632.639,09	-914.733,14
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de créditos (-)		-2.896.883,12	-914.733,14
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-5.359,72	0,00
4. Otras deudas (-)		-730.396,25	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujo de efectivo de las actividades de financiación (+/ - 9 +/ - 10 +/ - 11)		-3.012.216,03	-914.733,14
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIOS			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/ - 5 +/ - 8 +/ - 12 +/ - D)			
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		1.607.057,48	3.846.603,56
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		1.836.865,85	1.607.057,48

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018.

Memoria de las Cuentas Anuales

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).

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016.

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

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

2.2 Imagen fiel

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

Por su parte las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 4 de noviembre de 2019.

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular. No existiendo riesgo de continuidad en su actividad, tal como se comenta en la nota 20 de esta memoria.

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

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

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

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

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

- Determinación de la vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.2 y 4.3 en relación con las Notas 5 y 6).
- La aplicación del “Test de deterioro” y la determinación del valor recuperable mediante la comparación de valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras para los activos inmobiliarios (Nota 4.2), el valor razonable o el valor en uso para los activos materiales o en existencias (Notas 4.2 y 4.6 en relación con las Notas 6 y 10).
- Calculo de provisiones necesarias que cubran riesgos y contingencias de tipo fiscal, litigios judiciales o reclamaciones de naturaleza laboral (Nota 4.9).
- Se mantendrá el apoyo económico financiero del Accionista único de la Sociedad (Excmo. Ayuntamiento de Cádiz).

2.5. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores

De acuerdo con las reglas previstas en la segunda parte del PGC 2007 (Norma nº 22 de registro y valoración) se ha ajustado el patrimonio de la Sociedad, reduciéndolo en un importe neto de 147.618,99 euros, como consecuencia del registro contable de operaciones de regularización de saldos y ajustes con origen en ejercicios anteriores.

La variación neta indicada se ha incluido en el cuadro de la página 7 en la línea otros ajustes del Patrimonio Neto (Otros movimientos).

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 2019.

3. Distribución del resultado

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

Base de reparto	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	45.972,91	18.498,44
Total	45.972,91	18.498,44

Aplicación	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A reservas voluntarias	45.972,91	18.498,44
A dividendos		
Total	45.972,91	18.498,44

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible.

Este epígrafe del balance adjunto al 31 de diciembre de 2019 recoge:

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

La transferencia de aprovechamiento es una técnica de gestión urbanística que tiene lugar por el acuerdo suscrito entre la Administración y los propietarios de suelo, en virtud del cual, la Administración adquiere un suelo, generalmente urbano y destinado por el planeamiento a dotación pública, o que por otro motivo le interesa obtener, sin necesidad de recurrir al mecanismo de la expropiación forzosa o, al menos, sin tener que abonar un justiprecio en dinero. A cambio, al propietario se le permite materializar el aprovechamiento urbanístico del terreno cedido en una parcela distinta, en la que podrá agregarlo al aprovechamiento propio de esta segunda parcela y edificar la totalidad.

En la Consulta 2 del BOICAC nº 101, "la clasificación en el balance, como la de cualquier otro activo, estará condicionada por el destino o función que vaya a cumplir en el proceso productivo de la empresa". A fecha de cierre del ejercicio PROCASA aún no tiene decidido el uso que hará de esos aprovechamientos urbanísticos (promociones de alquiler o venta) y por eso se recogen en este epígrafe del inmovilizado intangible y sobre el mismo no se efectúa amortización alguna.

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

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

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

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

4.2. Inmovilizado material.

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

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe 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 de este. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para 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 estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

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

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

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

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 2019 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.

4.4. Arrendamientos.

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

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

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.

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.

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.

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

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 estos. 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 estos.

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

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

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	64.523,58	1.594,34	(2.205,00)	63.912,92
Aprovechamientos urbanísticos	401.159,88	0,00	0,00	401.159,88
Total coste	465.683,46	1.594,34	(2.205,00)	465.072,80
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(43.115,30)	(5.378,65)	2.205,00	(46.288,95)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(43.115,30)	(5.378,65)	2.205,00	(46.288,95)
Neto				
Aplicaciones informáticas	21.408,28	(3.784,31)	0,00	17.623,97
Aprovechamientos urbanísticos	401.159,88	0,00	0,00	401.159,88
Total coste neto	422.568,16	(3.784,31)	0,00	418.783,85

Ejercicio 2018	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	64.523,58	0,00	0,00	64.523,58
Aprovechamientos urbanísticos	401.159,88	0,00	0,00	401.159,88
Total coste	465.683,46	0,00	0,00	465.683,46
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(37.763,24)	(5.352,06)	0,00	(43.115,30)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(37.763,24)	(5.352,06)	0,00	(43.115,30)
Neto				
Aplicaciones informáticas	26.760,34	(5.352,06)	0,00	21.408,28
Aprovechamientos urbanísticos	401.159,88	0,00	0,00	401.159,88
Total coste neto	427.920,22	(5.352,06)	0,00	422.568,16

A 31 de diciembre de 2019 no se han realizado deterioros para ningún elemento del inmovilizado intangible. A esa fecha existen elementos en el inmovilizado intangible con un coste bruto de 35.558,22 euros (37.763,22 euros al 31 de diciembre de 2018) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos a Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de existencias	Saldo final
Coste:							
Otras instalaciones y mobiliario	22.142,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,23
Equipos proceso de información	70.480,69	6.963,39	(1.972,00)	0,00	0,00	0,00	75.472,08
Inmovilizado en curso	2.472.088,97	686.647,51	0,00	(2.248.903,37)	331.455,35	18.266,16	1.259.554,62
Total coste	2.564.711,89	693.610,90	(1.972,00)	(2.248.903,37)	331.455,35	18.266,16	1.357.168,93
Amortización acumulada:							
Otras instalaciones y mobiliario	(22.142,23)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(22.142,23)
Equipos proceso de información	(62.232,49)	(4.190,80)	1.972,00	0,00	0,00	0,00	(64.451,29)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(84.374,72)	(4.190,80)	1.972,00	0,00	0,00	0,00	(86.593,52)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	8.248,20	2.772,59	0,00	0,00	0,00	0,00	11.020,79
Inmovilizado en curso	2.472.088,97	686.647,51	0,00	(2.248.903,37)	331.455,35	18.266,16	1.241.288,46
Total neto	2.480.337,17	689.420,10	0,00	(2.248.903,37)	331.455,35	18.266,16	1.252.309,25
Total coste neto	2.480.337,17	689.420,10	0,00	(2.248.903,37)	331.455,35	18.266,16	1.270.575,41

Ejercicio 2018	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Otras instalaciones y mobiliario	22.142,23	0,00	0,00	22.142,23
Equipos proceso de información	84.016,65	2.960,19	(16.496,15)	70.480,69
Inmovilizado en curso	1.317.534,03	1.154.554,94	0,00	2.472.088,97
Total coste	1.423.692,91	1.157.515,13	(16.496,15)	2.564.711,89
Amortización acumulada:				
Otras instalaciones y mobiliario	(22.142,23)	0,00	0,00	(22.142,23)
Equipos proceso de información	(75.777,36)	(2.951,28)	16.496,15	(62.232,49)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(97.919,59)	(2.951,28)	16.496,15	(84.374,72)
Neto				
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	8.239,29	8,91	0,00	8.248,20
Inmovilizado en curso	1.317.534,03	1.154.554,94	0,00	2.472.088,97
Total coste neto	1.325.773,32	1.154.563,85	0,00	2.480.337,17

El saldo a 31 de diciembre de 2019 del Inmovilizado en curso se refiere a las siguientes promociones:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
M. Cropani	297.419,48	110.627,27	408.046,75
Botica, 29	300.000,00	62.290,52	362.290,52
Virgen del Carmen	86.278,74	0,00	86.278,74
Gía Sola, 30	18.266,16	331.455,35	349.721,51
Soledad, 6	0,00	48.530,70	48.530,70
Meced, 9	0,00	4.686,40	4.686,40
	701.964,38	557.590,24	1.259.554,62

Durante el ejercicio 2019 han sido clasificadas en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” las siguientes promociones o solares en curso al haber finalizado y ser destinadas al alquiler:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Cruz, 11	226.989,34	906.900,26	1.133.889,60
Santa María, 10	228.265,24	740.015,41	968.280,65
Barquilla Lope, 5	60.097,29	86.635,83	146.733,12
	515.351,87	1.733.551,50	2.248.903,37

A 31 de diciembre de 2019 no se han realizado deterioros para ningún elemento del inmovilizado material. A esa fecha existen elementos en el inmovilizado material con un coste bruto de 86.593,52 euros (88.565,52 euros al 31 de diciembre de 2018) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

Elemento	Coste bruto
Equipos aire acondicionado	9.604,02
Mobiliario de oficina	12.538,21
Ordenadores	61.130,82
Red informática	3.320,47

A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en el inmovilizado material. Y en consecuencia no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en el inmovilizado material.

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en el epígrafe Inversiones inmobiliarias, correspondiente a los terrenos y edificios que se mantienen para su explotación en régimen de alquiler, o alquiler con opción a compra, es el siguiente:

	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos de Inmovilizado en curso (nota 6)	Trasposos a Inmovilizado en curso (nota 6)	Traspaso de existencias	Traspaso interno	Saldo final
Coste:								
Terrenos	2.946.212,54	0,00	(51.977,12)	515.351,87	0,00	313.241,37	86.635,83	3.809.464,49
Construcciones	23.427.031,30	0,00	(333.054,84)	1.646.915,67	(331.455,35)	1.071.208,78		25.480.645,56
Total coste	26.373.243,84	0,00	(385.031,96)	2.248.903,37	(331.455,35)	1.384.450,15	0,00	29.290.110,05
Amortización acumulada:								
Construcciones	(4.112.695,02)	(488.608,61)	65.380,28	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.535.923,35)
Total amortización acumulada	(4.112.695,02)	(488.608,61)	65.380,28	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.535.923,35)
Neto								
Terrenos	2.946.212,54	0,00	(51.977,12)	515.351,87	0,00	313.241,37	86.635,83	3.809.464,49
Construcciones	19.314.336,28	(488.608,61)	(267.674,56)	1.646.915,67	(331.455,35)	1.071.208,78		20.944.722,21
Total coste neto	22.260.548,82	(488.608,61)	(319.651,68)	2.248.903,37	(331.455,35)	1.384.450,15	86.635,83	24.754.186,70

Ejercicio 2018	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Terrenos	2.955.560,50	0,00	(9.347,96)	2.946.212,54
Construcciones	23.515.548,58	0,00	(88.517,28)	23.427.031,30
Total coste	26.471.109,08	0,00	(97.865,24)	26.373.243,84
Amortización acumulada:				
Construcciones	(3.661.314,99)	(463.179,43)	11.799,40	(4.112.695,02)
Total amortización acumulada	(3.661.314,99)	(463.179,43)	11.799,40	(4.112.695,02)
Neto				
Terrenos	2.955.560,50	0,00	(9.347,96)	2.946.212,54
Construcciones	19.854.233,59	(463.179,43)	(76.717,88)	19.314.336,28
Total coste neto	22.809.794,09	(463.179,43)	(86.065,84)	22.260.548,82

Durante el ejercicio 2019 se han realizado bajas en inmuebles arrendados, tras ejercer los arrendatarios su opción de compra prevista en sus contratos: una vivienda en edificio Botica 27, una vivienda en edificio Mirador 10, dos viviendas en Edificio Paraguay 3, una vivienda en edificio San Juan 23 y un local en Zona Franca.

Una vez finalizada la promoción Guardia Civil se ha procedido a clasificar contablemente como Inversiones inmobiliarias el valor del coste de los 69 garajes de dicha promoción por un importe de 1.370.161,98 euros, valor que se encontraba inicialmente recogido contablemente en existencias.

Durante el ejercicio 2019 se formalizaron nuevos contratos de alquiler de 42 viviendas y anexos vinculados, 76 garajes no vinculados y 5 locales (59 viviendas, 2 garajes no vinculados y 2 locales durante el ejercicio 2018).

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

Promoción	Valor del suelo	Valor edificaciones	Valor de coste bruto
40 RAPPa Varela	50.231,73	1.399.223,99	1.449.455,72
Angel, 8	109.414,25	598.150,09	707.564,34
Arriacruz, 5	50.206,61	188.285,06	238.491,67
Barquilla de Lope 5	146.733,12		146.733,12
Botica, 27	56.015,48	571.544,59	627.560,07
Cruz 11	226.989,34	906.900,26	1.133.889,60
Enrique El Mellizo, 2	147.288,09	1.198.690,89	1.345.978,98
G. Civil ACOC	215.942,84	728.622,02	944.564,86
Gabriela Ortega, 1	57.660,94	159.895,53	217.556,47
Garajes promoción G Civil	313.241,37	1.056.920,61	1.370.161,98
García Sola, 14	134.754,82	738.558,35	873.313,17
García Sola, 16-18	266.661,64	904.768,96	1.171.430,60
García Sola, 30	29.549,36	0,00	29.549,36
Geriátrico	487.115,82	5.870.043,67	6.357.159,49
Goleta, 3	19.471,83	512.929,01	532.400,84
Mesón, 15	38.154,63	264.318,50	302.473,13
Mirador-Sto. Domingo	215.658,88	1.234.376,37	1.450.035,25
Paraguay, 3	75.278,95	412.606,88	487.885,83
Publico 5, plaza garaje 6		14.288,17	14.288,17
Público, 5	183.868,91	1.431.320,10	1.615.189,01
San Isidro, 10	82.248,73	459.479,38	541.728,11
San Isidro, 4	21.438,26	779.031,42	800.469,68
San Juan Bosco	177.395,72	1.635.742,47	1.813.138,19
San Juan de Dios, 6	79.693,49	498.506,07	578.199,56
San Juan, 23	58.765,37	258.637,31	317.402,68
San Juan, 39	5.351,73	1.006.316,76	1.011.668,49
Santa María 10	228.265,24	740.015,41	968.280,65
Santo Domingo, 23	41.354,28	0,00	41.354,28
Santo Domingo, 28	63.686,00	171.167,83	234.853,83
Solano, 28	60.941,94	447.715,96	508.657,90
Soledad, 15	65.181,54	617.213,94	682.395,48
Sopranis, 14	98.993,59	358.651,06	457.644,65
Tte. Andújar, 20	43.264,27	316.724,90	359.989,17
Totalizador	3.809.464,49	25.480.645,56	29.290.110,05

Durante los ejercicios 2019 y 2018 la totalidad de los inmuebles en arrendamiento han generado unos ingresos por alquileres de 1.183.141,33 euros y 1.109.588,30 €, respectivamente.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los inmuebles en arrendamiento. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2019 (y de 2018) en opinión de los Administradores no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en las inversiones inmobiliarias. Por ello no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en este epígrafe.

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

8. Instrumentos financieros

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

8.1. Activos financieros

a) Activos financieros no corrientes

El desglose del epígrafe del Balance denominado Inversiones financieras a largo plazo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Activos no corrientes	Euros	
	2019	2018
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	1.270.516,36	1.469.429,94
Fianzas y depósitos constituidas	172.229,37	156.945,09
Total	1.442.745,73	1.626.375,03

La Sociedad incluye dentro del epígrafe “Administraciones Públicas deudoras por subvenciones” el saldo a cobrar a la Junta de Andalucía y al Ministerio de Fomento por las subvenciones recibidas (ver Nota 14) por préstamos subvencionados que se desglosan por organismo concedente y promoción de viviendas según lo siguiente:

Administración	Promoción	31/12/2019	31/12/2018
Junta de Andalucía	40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	420.694,08	473.652,72
	18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	310.717,04	329.663,50
	Subv. Ptmo. San Juan Bosco	96.087,40	107.907,17
Ministerio de Fomento	Subvención San Juan Bosco, 1-2	212.640,46	274.665,15
	9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	230.377,38	283.541,40
Totalizador		1.270.516,36	1.469.429,94

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

b) Activos financieros corrientes

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

Categoría	CLASES			
	Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ej. 2018	Ej. 2018	Ej. 2018	Ej. 2018
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	3.745.784,35	4.419.568,37	3.745.784,35	4.419.568,37
TOTAL	3.745.784,35	4.419.568,37	3.745.784,35	4.419.568,37

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2019 y de 2018 es el siguiente:

Descripción	31/12/2019	31/12/2018
Deudores por ventas y arrendamientos	2.172.481,38	2.289.071,57
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	3.365.456,84	3.704.520,58
Deudores diversos	74.917,83	79.851,69
Personal por anticipos de remuneraciones	326,42	539,99
Cuenta corriente con entidades asociadas	8.614,26	
Provisiones deterioro saldos deudores	(1.876.012,28)	(1.654.415,46)
Totalizador	3.745.784,45	4.419.568,37

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

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

Sin embargo las cuentas de clientes por arrendamientos de inmuebles gestionados por Procasa si presentan impagados significativos, pudiendo ocasionar perjuicio en la liquidez de la empresa. El saldo de impagados al cierre del ejercicio ascendía a 3.425.627,09 euros, siendo su antigüedad significativa; la morosidad al cierre del ejercicio suponía aproximadamente un 25% de la facturación. Ante esta situación, la dirección de la empresa está elaborando un protocolo que permita identificar la deuda que puede pasar de impagada a incobrable y gestionar el resto, de tal forma que se pueda reducir la alta morosidad e impagos. La Sociedad ha continuado la dotación por insolvencias, durante el ejercicio 2019, de fondos de provisión de insolvencias para los recibos impagados correspondientes a estas promociones, siendo el movimiento resumen de las dotaciones realizadas y aplicadas el siguiente:

Año 2019	Saldo a 1/1/2019	Dotaciones ejercicio	Aplicaciones ejercicio	Saldo a 31/12/2019
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(1.654.415,46)	(221.596,82)	-	(1.876.012,28)
Total saldos deterioro en deudores y clientes	(1.654.415,46)	(221.596,82)	-	(1.876.012,28)

Año 2018	Saldo a 1/1/2018	Dotaciones ejercicio	Aplicaciones ejercicio	Saldo a 31/12/2018
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(1.484.185,56)	(170.229,90)	-	(1.654.415,46)
Total saldos deterioro en deudores y clientes	(1.484.185,56)	(170.229,90)	-	(1.654.415,46)

d) Clasificación por vencimientos

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

Ejercicio 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	275.948,46	1.270.516,36
Total	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	275.948,46	1.270.516,36

Ejercicio 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	209.041,90	1.469.429,94
Total	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	252.077,60	209.041,90	1.469.429,94

8.2. Pasivos financieros

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

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

A largo plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
Débitos y partidas a pagar	15.398.498,50	16.640.766,20	3.673.983,99	4.294.421,71	19.072.482,49	20.935.187,91
TOTAL	15.398.498,50	16.640.766,20	3.673.983,99	4.294.421,71	19.072.482,49	20.935.187,91

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2019 y de 2018 es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	15.398.498,50	16.640.766,20
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	783.032,06	781.272,23
Deudas transformables en Subvención (nota 13)	2.587.134,89	3.405.011,45
Anticipo compra solar Chinchorros	175.000,00	0,00
Fianzas recibidas a largo plazo	128.817,04	108.138,03
TOTAL	19.072.482,49	20.935.187,91

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

A corto plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
Débitos y partidas a pagar	1.413.861,50	3.068.476,92	14.304.977,15	15.053.645,71	15.718.838,65	18.122.122,63
TOTAL	1.413.861,50	3.068.476,92	14.304.977,15	15.053.645,71	15.718.838,65	18.122.122,63

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2019 y de 2018, es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Excmo. Ayto. de Cádiz – Proveedor	10.635.466,55	10.653.793,81
Otros pasivos financieros	3.355.488,05	3.463.686,75
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	1.413.861,50	3.068.476,92
Otros acreedores	38.516,27	111.886,41
Proveedores	268.870,87	583.075,75
Personal	1.951,39	
Anticipos de clientes	4.684,02	234.083,44
Otros saldos		7.119,55
TOTAL	15.718.838,65	18.122.122,63

Dentro del concepto Otros pasivos financieros del cuadro anterior se incluyen al cierre del ejercicio 2019 y de 2018 los siguientes conceptos:

Descripción	2019	2018
Exmo. Ayto. de Cádiz, saldo Dividendo activo a pagar	2.549.099,36	2.549.099,36
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo (nota 13)	731.153,95	830.336,54
Depósitos recibidos a corto plazo	58.248,42	58.727,61
Fianzas recibidas a corto plazo	6.000,00	24.246,75
Otros saldos	10.986,12	1.276,49
TOTAL	3.355.488,05	3.463.686,75

c) Clasificación por vencimientos

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

Ejercicio 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	899.373,74	912.222,59	934.561,90	957.566,87	981.261,01	10.713.512,39	15.398.498,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.871,75	10.265,56	62.467,70	61.783,33	61.098,96	580.544,76	783.032,06
Otros pasivos financieros	1.128.908,81	661.342,25	204.908,81	204.908,81	204.908,81	485.974,44	2.890.951,93
Total	2.035.154,30	1.583.830,40	1.201.938,41	1.224.259,01	1.247.268,78	11.780.031,59	19.072.482,49

	Euros						
Ejercicio 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	3.068.476,92	899.641,21	917.634,03	935.986,71	954.706,45	8.622.053,18	15.398.498,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas	7.119,55	0,00	64.683,78	119.286,87	117.802,54	479.499,04	788.391,78
Otros pasivos financieros	0	118.1194,48	118.194,46	118.194,48	118.194,48	2.374.770,36	2.611.159,32
Total	3.075.596,47	899.641,21	982.317,81	1.173.468,06	1.190.703,47	15.787.067,20	23.108.794,22

d) Detalle de los préstamos con entidades de crédito

Descripción	Importe concedido	T.A.E.	Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
Préstamo 40 RAPPa Varela	992.068,35	1,884%	385.402,93	45.234,70	430.637,63
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,884%	179.136,81	20.102,40	199.239,21
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	0,681%	174.043,25	7.482,78	181.526,03
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,681%	467.707,55	20.120,57	487.828,12
Préstamo teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,694%	408.126,97	16.943,16	425.070,13
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,683%	656.225,62	24.940,94	681.166,56
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,681%	258.036,22	13.981,88	272.018,10
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	3,500%	3.479.575,25	380.747,74	3.860.322,99
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,746%	358.697,99	22.749,07	381.447,06
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,182%	710.524,33	27.690,58	738.214,91
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1,429%	1.846.575,43	56.667,27	1.903.242,70
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,432%	1.312.880,73	40.289,40	1.353.170,13
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,432%	344.821,26	11.592,89	356.414,15
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,432%	303.723,64	10.211,27	313.934,91
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,434%	659.736,25	19.939,36	679.675,61
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,434%	547.117,69	16.535,74	563.653,43
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	1,432%	112.126,71	3.416,75	115.543,46
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,432%	544.924,61	16.033,47	560.958,08
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,432%	431.905,81	15.487,98	447.393,79
Préstamo San Juan 39	783.440,63	1,432%	519.697,86	15.798,62	535.496,48
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	2,305%	1.259.541,68	97.303,08	1.356.844,76
Préstamo G. Civil Alq Opción Compra	831.176,00	1,06%	331.777,57	13.912,93	345.690,50
Préstamo libre G. Civil (*)	14.828.807,10	3,811%	0,00	156.602,86	156.602,86
Unicaja Guardia Civil y Paraguay 3, ventas pendientes de subrogar			106.192,34	361.344,84	467.537,18
Totales	51.584.405,37		15.398.498,50	1.415.130,28	16.813.628,78

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.

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

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

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en una única entidad financiera de elevado nivel crediticio. Por otra parte, la Sociedad tiene garantía de cobro de los importes adeudados con las propias viviendas vendidas, por lo que se considera que el riesgo de crédito está cubierto si no hay una subida del tipo de interés, ya que en la actualidad los ingresos obtenidos por el alquiler de las viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes (promociones que no están calificadas como viviendas de protección oficial) no cubren la cuota de amortización mensual del préstamo libre que financian su construcción.
- Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de la financiación que se detalla en esta propia Nota.
- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio): Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja, si bien se considera que, dado el volumen de la deuda de la Sociedad, este riesgo no es significativo. La totalidad de la deuda financiera derivada de las promociones se encuentra a tipos de interés regulados.

9. Existencias

La composición de las existencias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Solares	3.928.944,00	0,00
Promociones terminadas	3.046.092,29	3.060.380,46
Terrenos con calificación urbanística	107.436,85	1.106.606,74
Promociones en curso	73.719,94	2.869.575,00
Viviendas en bloque	0,00	11.153.724,82
Anticipos a proveedores	0,00	200,00
TOTAL	7.156.193,08	18.190.487,02

A 31 de diciembre de 2019 las existencias en Solares se refieren al valor asignado a la parcela situada en la Calle Cooperativa, resultante del derribo de los cuatro bloques incluidos en el expediente expropiatorio de las 72 viviendas de la UE-EX1-BR1 “Cooperativa R1”, ejecutado en los últimos años dentro del desarrollo de la UE-EX 01 “Guardia Civil” inicial. El valor asignado se corresponde con la última tasación disponible de ese solar que cuenta con una superficie de 1.258 m2.

El desglose a 31 de diciembre de 2019 y 2019 de las promociones terminadas y en venta es el siguiente:

Descripción	2019	2018
77 garajes en Geriátrico	1.973.335,02	1.973.335,02
Edificios terminados para la venta: 1 Local Merced, 2 en Astilleros, 5 oficinas Varela y 5 garajes Campillo	286.107,99	286.107,99
7 locales terminados en G. Sola	280.583,27	280.583,27
5 locales en viviendas Jóvenes	258.236,88	258.236,88
9 locales en Campillo	201.558,82	201.558,82
Valor suelo de Locales G. Sola	46.270,31	46.270,31
1 garajes en viviendas Jóvenes	0,00	14.288,17
TOTAL	3.046.092,29	3.060.380,46

El desglose a 31 de diciembre de 2019 y 2018 de los terrenos con calificación urbanística es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Terrenos promoción UE-EX01 "Guardia Civil"	107.436,85	1.088.340,58
Solar García de Sola, 30		18.266,16
TOTAL	107.436,85	1.106.606,74

El saldo de las promociones en curso al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se refiere valor a esas fechas de los trabajos realizados en desarrollo de la actuación UE-EX 01 "Guardia Civil" (ver Nota 20).

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se han imputado costes financieros ni indirectos para la valoración de las existencias.

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

A 31 de diciembre de 2019 (y de 2018) en opinión de los Administradores no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en las existencias. Por ello no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en este epígrafe.

10. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2019 el capital se encontraba totalmente desembolsado por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y era de 60.010,01 euros constituido por 100 acciones con un valor nominal cada una de 601,01 euros.

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 esta reserva se encontraba completamente constituida.

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	
	2019	2018	2019	2018
Hacienda Pública:	383.831,81	581.568,35	66.106,82	624.512,64
- Subvenciones concedidas	380.213,55	522.724,89	-	-
- Impuesto sobre el valor añadido	3.618,26	414,62	17.805,12	66.028,56
- Impuestos autonómicos				501.353,55
- Impuesto de Sociedades		58.428,84	9.468,43	22.342,79
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0	0	35.559,62	34.882,75
- Impuesto sobre el valor añadido	0	0	3.273,65	-95,01
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0	0	41.613,77	42.373,16
Totales	383.831,81	581.568,35	107.857,83	666.885,80

11.2.-Impuestos sobre beneficios

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

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

Ejercicio 2019-

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	45.972,91		45.972,91
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	46.10,71	-	46.510,71
Diferencias permanentes	1.118.307,72	-	1.118.307,72
Diferencias temporarias:	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible (resultado fiscal)			1.210.791,34

Ejercicio 2018-

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

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

Cabe apuntar que la sentencia 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 muchas 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-EX1BR1 "Cooperativa RI", les resulta de aplicación la bonificación del 99% por prestación de servicios públicos locales establecida en el artículo 34 LIS.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

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

- o Impuesto sobre Sociedades: 2015, 2016, 2017 y 2018.
- o Resto de impuestos: ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019.

12. Provisiones y contingencias

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

Ejercicio 2019	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión por contratos onerosos	6.405.399,54	965.887,72	7.371.287,36	0,00
Provisión para otras operaciones de tráfico	-	152.400,00	-	152.400,00
Total a Corto Plazo	6.405.399,54	1.118.287,72	7.371.287,36	14.894.974,62

Ejercicio 2018	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión por contratos onerosos	2.058.626,24	4.346.773,30	-	6.405.399,54
Total a Corto Plazo	2.058.626,24	4.346.773,30	-	6.405.399,54

En los ejercicios 2018 y 2017 se dotó una provisión por contratos onerosos, que corresponde al expediente expropiatorio UE-EX1BR1 “Cooperativa R1”, dentro del desarrollo de la UE-EX 01 “Guardia Civil” inicial. El criterio para dotar la provisión estaba motivados por la necesidad de compensar los beneficios que iban siendo generados en los años 2017 y 2018 por la venta de los inmuebles obtenidos de la ejecución de la UE-EX 01 “Guardia Civil” con la pérdida contable que se iba a generar en el año 2019 una vez se produjera la demolición de las 72 viviendas, adquiridas por Procasa por ser beneficiaria del expediente expropiatorio “Cooperativa R1” destinadas a su demolición para posterior apertura de un vial, tal y como se establece en la UE-EX 01 “Guardia Civil”.

13. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Ejercicio 2019	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.222.315,99	797.847,29	(197.747,82)	1.822.415,46
Ajustes en Patrimonio neto	1.447.491,54			1.447.491,54
Totalizador	2.669.807,53	797.847,29	(167.942,58)	3.269.907,00

El saldo de Subvenciones, donaciones y legados recibidos se corresponde a subvenciones concedidas por la Junta de Andalucía, el Ministerio de Fomento y el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, para la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra; y se imputan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en función de la amortización de los préstamos que financiaron la construcción de los inmuebles sitos en Cuarteles de Varela, Calle García de Sola 16-18, Calle García de Sola 14 y San Juan Bosco 1-2, ya que su finalidad es la subsidiación de la cuota del préstamo; o en función del ritmo de amortización de los edificio de viviendas construido exclusivamente con subvenciones procedentes del presupuesto municipal, como es el caso de Santa María 10 y Cruz 11. Su movimiento se resume a continuación:

Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2019 (cuenta 775)	Imputación resultados 2019 15% (en cuenta 775)	Saldo final
		Desde el largo plazo (cuenta 172)	Desde el corto plazo (cuenta 522)			
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	156.105,25		44.391,10	(44.391,10)	(4.376,56)	151.728,69
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	63.216,11		15.782,01	(15.782,01)	(1.962,84)	61.253,27
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	89.245,30		8.273,88	(8.273,88)	(2.214,00)	87.031,30
Subvención San Juan Bosco, 1-2	-		80.632,08	(80.632,08)	-	-
Obras de Rehabilitación en Calle Santa María 10	629.493,49	60.218,82	-	(10.310,11)	-	679.402,20
Obras de Rehabilitación en Calle Cruz 11	284.255,84	588.549,40	-	-	-	843.000,00
Total	1.222.315,99	648.768,22	149.079,07	(159.389,18)	(8.553,40)	1.822.415,46
		797.847,29		167.942,58		

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

Descripción	Deuda transformable en subvenciones		Hacienda pública deudora por subvenciones	
	Largo plazo (nota 8.2.a)	Corto plazo (nota 8.2 b)	Largo plazo (nota 8.1.a)	Corto plazo (nota 11.1)
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	458.517,07	55.903,48	420.694,08	58.565,76
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	208.584,71	18.946,48	310.717,04	120.446,54
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	96.581,83	14.869,86	96.087,40	32.848,50
Subvención San Juan Bosco, 1-2	443.017,84	115.188,99	212.640,46	62.024,89
Obras de Rehabilitación en Calle Botica 29	1.380.433,44	0,00	0,00	0,00
J.A. Deudora subv ptmo S. Juan Bosco	0,00	0,00	230.377,38	106.327,86
Otras deudas transformables en Subvenciones	0,00	526.245,14	0,00	0,00
Total	2.587.134,89	731.153,95	1.270.516,36	380.213,55

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

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido (en su día)
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía	40 viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en los antiguos Cuarteles de Várela	4 de noviembre de 2003	1.803.657,95
Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía	18 viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en la Calle Francisco García de Sola nº 16-18	16 de febrero de 2004	383.189,74
Ministerio de Fomento (Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio)	9 viviendas de Régimen Autonómico de Promoción Pública en Alquiler en la Calle Francisco García de Sola nº 14,	16 de febrero de 2010	363.816,00
Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía	28 viviendas en Régimen de Vivienda Protegida en la calle García Carrera (antiguas Bodegas Abarzuza),	27 de enero de 2011	621.240,54
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	Obras de Rehabilitación en Calle Santa María 10	28 de octubre de 2016	730.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	Obras de Rehabilitación en Calle Cruz 11	23 de octubre de 2017	843.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cádiz	Obras de Rehabilitación en Calle Botica 29	28 de diciembre de 2018	1.380.433,44

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

14. Ingresos y gastos

a) Importe de la cifra de negocios

El desglose de la cifra de negocios es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	2019	2018
Ventas de viviendas y locales	3.454.208,03	13.595.838,94
Prestaciones de servicio	1.183.141,33	1.109.588,30
Totales	4.637.349,36	14.705.427,24

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 686.647,51 euros en 2019 (911.863,71 euros en el año anterior), los cuales una vez terminados son reclasificados a inversiones inmobiliarias por ser destinados al alquiler.

c) Aprovisionamientos

El desglose de los Aprovisionamientos es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Certificaciones y gastos obras en curso	1.127.821,50	1.098.148,67
Certificaciones y gastos obras varias	99.846,97	237.287,02
Gastos expediente expropiatorio	138,68	752.669,47
Consumos para obras y trabajos en curso	1.227.807,15	2.088.105,16
Trabajos realizados por otras empresas	152.420,00	7.473,27
Totales	1.380.227,15	2.095.578,43

d) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Otros ingresos de gestión	1.157.019,41	1.351.989,65
Ingresos por suplidos	197.007,02	30.479,31
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.354.026,43	1.382.468,96
Subvención municipal para actividades generales de interés público	1.225.460,47	1.513.648,41
Subsidiación de préstamos hipotecarios conveniados	49.834,37	50.956,53
Subvención. Proyecto RECO2ST Horizon 2020	80.490,03	0,00
Otras subvenciones a la explotación	99.586,31	
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.455.371,18	1.564.604,94
Totales	2.809.397,61	2.947.073,90

e) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Nóminas de personal	1.434.538,17	1.390.777,04
Seguridad social a cargo de la empresa	413.265,17	401.011,19
Otros gastos sociales	14.268,42	0,00
Gastos formación	480,00	0,00
Totales	1.862.551,76	1.791.788,23

f) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicio mantenimiento inmovilizado intangible	6.483,24	6.490,57
Reparación y conservación inv. inmobiliarias	24.148,55	24.231,08
Servicios de profesionales independientes.	17.470,47	54.062,71
Primas de seguros	13.440,73	40.847,19
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	696,00	1.609,20
Suministros	46.266,22	66.062,65
Gastos de viajes	62.538,17	63.771,57
Otros servicios	283.337,09	350.547,27
Gastos de comunidades	47.474,76	37.538,46
Total Servicios exteriores	501.855,23	645.160,70

f) Amortización

Las dotaciones por amortización se desglosan en:

Dotación a la amortización	2019	2018
Inmovilizado intangible (nota 5)	5.378,65	5.352,08
Inmovilizado material (nota 6)	4.190,80	2.951,28
Inmovilizado inmobiliario (nota 7)	488.608,61	463.179,43
Totales	498.178,06	471.482,79

f) Pérdidas por deterioro y variación de provisiones

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

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	2019	2018
Dotación provisión deterioro saldos a cobrar (nota 8.1.c)	221.596,82	170.229,90
Dotación provisión contratos onerosos (nota 13)	965.887,72	4.346.773,30
Totales	1.187.484,54	4.517.003,20

15. Información medioambiental

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

16. Operaciones con partes vinculadas

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

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

Epígrafe del balance de situación	Nota de la memoria	2019	2018
B) ACTIVO CORRIENTE			
a. Clientes por ventas y prestación de servicios a largo plazo.		3.365.456,84	3.704.520,58
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	8.1.b)	3.365.456,84	3.704.520,58
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo.	8.1.b)	(3.075.344,50)	(3.174.527,23)
Saldo transformable en subvenciones	13	(526.245,14)	(625.427,87)
Dividendo activo a cuenta	8.2.b)	(2.549.099,36)	(2.549.099,36)
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2.b)	(783.032,06)	(781.272,23)
D) PASIVO CORRIENTE			
1. Deudas a corto plazo.		8.614,26	7.119,55
Cuenta corriente con entidades vinculadas	8.2.b)	8.614,26	(7.119,55)
3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2.b)	(10.635.466,55)	(10.653.793,81)
Totalizador		(11.119.772,01)	(10.897.953,14)

En relación con el saldo acreedor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 10.635.466,55 euros poner de manifiesto las siguientes diferencias surgidas tras la contestación recibida de la Tesorería del Ayuntamiento a nuestra solicitud de confirmación de operaciones pendientes de cobro a favor de Procasa a 31 de diciembre de 2019:

- Deuda por la compra del inmueble sito en Calle Merced 9 por importe de 160.871,81 euros. Como se ha comunicado por escrito al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, dicha deuda no debe aparecer ya que no se llegó a perfeccionar la venta, aunque se adoptó acuerdo de Junta de Gobierno Local, celebrada el 16 de julio de 2010, en el que se aprobaba la enajenación de dicha finca a Procasa.
- En dicha respuesta, recibida el dos de marzo de 2020, se hace constar que existe un expediente de compensación de oficio (10/2019), por importe de 187.678,26 euros. Al no estar conforme Procasa con dicho expediente de compensación se presenta Recurso Potestativo de Reposición el 28 de enero de 2020, al considerar que dicha deuda que se compensa no existe, argumentando y justificando con documentación dicho recurso. Hasta el momento de elaboración de esta Memoria no tenemos conocimiento de respuesta al mismo y por lo tanto siguen poniéndose de manifiesto las diferencias entre los saldos pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2019 según nuestra la contabilidad y la del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, dado que la deuda que se refleja en la contestación de la Tesorería del dos de marzo, se considera deuda de naturaleza privada y tiene que ser líquida, exigible y vencida, tal y como establece el art. 1.996 del Código Civil.

17. Otra información

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

	Hombres		Mujeres		Total	
	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018
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 2019	Ejercicio 2018
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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han devengado Dietas y Remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración. No han existido anticipos o créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni se han asumido obligaciones de ningún tipo por cuenta de ellos ni a título de garantía ni en materia de pensiones o de seguros de vida.

Asimismo, hay que mencionar que en este ejercicio cesó en su cargo de gerente D^a Cándida Marín el 22 de septiembre y ocupó dicho puesto desde el día siguiente D. Jesús Martínez; la retribución percibida en los ejercicios 2019 y 2018, por los miembros de la alta dirección han ascendido a:

- D^a Cándida Marín: percibió del 1 de enero al 22 de septiembre de 2019 un total de 48.655,69 euros.
- D. Jesús Martínez: percibió desde el 23 de septiembre al 31 de diciembre de 2019 un total de 17.333,45 euros.

Al cierre del ejercicio 2019, ni los miembros del Consejo de Administración de Procasa ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

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

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

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2019 y 2018, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a:

Concepto	Año 2019 Auren Auditores SP, SLP	Año 2018 Ernst & Young
Por auditoría de cuentas	7.895,00	6.834,32
Por servicios de asesoramiento fiscal	0,00	7.500,00
Totalizador	7.895,00	14.334,32

Los importes indicados en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

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

En cumplimiento de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales, a efectos del deber de información previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004 de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, se adjunta datos sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a 31 de diciembre de 2019:

	2019	2018
Período medio pago a proveedores	Días	Días
Ratio de operaciones pagadas	25,70	49,19
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,59	33,59
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.555.035,06	1.977.579,24
Total pagos pendientes	148.322,25	120.017,88

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

19. Proyecto conjunto UE-EX 01-A ("Guardia Civil") y UE-EX BR1 "Cooperativa R1"

En los últimos años PROCASA ha venido realizando un conjunto de actuaciones de edificación y urbanísticas dentro del proyecto conjunto referenciado como **UE-EX 01-A (•Guardia Civil)** y **UE-EX 1BR1 "Cooperativa R1"**.

Dicha operación se inició en el año 2011 con la transmisión onerosa mediante convenio entre el Ayuntamiento de Cádiz y PROCASA del inmueble sito en Avda. San Severiano nº10 conocido como "Antigua comandancia de la Guardia Civil" de Cádiz. En dicho convenio se le encarga a la empresa municipal el fomento de la gestión urbanística de la zona en la que se enmarcan las dos unidades de ejecución previstas en la misma, con el objeto de ejecutar la Unidad de Ejecución UE-EX01 "Transversal Varela Este" de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad" finalmente aprobado en febrero 2012. En el mismo ámbito de actuación de la UE-EX 01 también se encontraban 4 bloques de viviendas de las C/ Cooperativas 5 y 7 y Avda. Juan Carlos 1,5 y 7, cuya demolición era necesaria para continuar la vía transversal de conexión entre el Segundo Puente y Varela y realojar a las 72 familias propietarias que los habitaban.

El desarrollo urbanístico de la UE-EX 01-A "Guardia Civil" y de la UE-EX 01-B "Cooperativa" del PGOU de Cádiz fue aprobado en enero de 2015. Si bien a finales de 2015 y con efectos desde febrero de 2016, se produce la aprobación definitiva del proyecto de "Modificación de la gestión del Área de Reforma Interior Transversal Varela" produciéndose la modificación del sistema de actuación de la UE-EX 01-B Cooperativa, de Cooperación a expediente de Expropiación con referencia **UE- EX1BR1 Cooperativa**, designándose a Procasa beneficiaria de la expropiación.

En el año 2017 la empresa terminó el desarrollo de la actuación urbanística prevista en la UE-EX 01-A "Guardia Civil", que se materializó en la construcción de dos edificios con un total de 135 viviendas, 8 oficinas, 4 locales comerciales, 125 garajes y un local junto con la primera planta de garajes que se vendió a una cadena de supermercados española, y toda la urbanización perimetral de los mismos. Un resumen económico de la citada promoción sería el siguiente:

Descripción	UE-EX 01-A "Guardia Civil"						
	Unidades	m2	Coste suelo	Resto de costes	Coste de producción	Estimado de ventas	Margen bruto
Centro comercial Local	1	3.020,14	1.540.785,13	999.774,88	2.540.560,01	3.323.500,00	782.939,99
Aparcamiento Centro comercial	1	5.675,02	668.128,97	2.254.362,69	2.922.491,66	2.426.500,00	495.991,66
Viviendas iniciativa municipal y autonómica	72	9.160,17	1.797.401,86	6.064.690,95	7.862.092,81	11.273.608,93	3.411.516,12
Garajes protección oficial IMYA	13	501,28	59.016,48	199.130,03	258.146,51	271.970,66	13.824,15
Oficinas vendidas	8	1.046,51	533.898,11	346.432,42	880.330,53	1.255.812,00	375.481,47
Viviendas libres	40	4.191,35	1.644.847,27	3.052.472,46	4.697.319,73	8.111.932,38	3.414.612,65
Plaza de garages libres	143	5.325,17	626.940,58	2.115.387,18	2.742.327,76	3.230.789,21	488.461,45
Locales comerciales	4	312,96	159.662,83	103.601,01	263.263,84	758.954,00	495.690,16
Viviendas alquiler con opción de compra		904,96	177.570,59	599.148,57	776.719,16	842.846,73	66.127,57
Garages protección oficial ACOC	10	325,93	38.373,25	129.473,45	167.846,70	196.132,50	28.285,80
Totalizador		30.463,49	7.246.625,07	15.864.473,64	23.111.098,71	31.692.046,41	8.580.947,70

Durante 2018 y 2019 Procasa, como beneficiaria de la expropiación de la UE- EX1BR1 "Cooperativa", procedió al realojo de los propietarios afectados por el expediente expropiatorio en las viviendas que la empresa había construido en la UE-EX 01-A "Guardia Civil" e indemnizó a los que habían optado por el pago del justiprecio en metálico.

En el año 2019 una vez finalizado el proceso expropiatorio de los 72 afectados de la UE-EX1BR1 "Cooperativa" con las firmas de sendas actas de ocupación y pago, se procedió a la licitación del derribo de los 4 bloques situados en esta unidad de ejecución, actuación que una vez finalizada permitió continuar el segundo tramo de la urbanización de la Avda. de Huelva hasta la Avda. Juan Carlos I.

La ejecución de las actuaciones previstas en la UE-EX 01-A "Guardia Civil" generó unos resultados y flujos positivos que son los que han permitido a Procasa compensar y financiar el flujo negativo generado en la adquisición para su derribo de las 72 viviendas integradas en el expediente de Expropiación con referencia UE-EX BR1 Cooperativa. Utilizando el criterio definido por la Norma Internacional de Contabilidad 37 (NIC 37) el impacto de esa intervención se ha venido reflejando en las cuentas anuales y en la determinación de la base imponible de los tres últimos ejercicios de la siguiente forma:

Flujos generados/esperados UE- EX BR1 Cooperativa	2017	2018	2019	Acumulado
Costes generados en las expropiaciones (reflejado en variación existencias)		11.153.724,82	126.641,16	11.280.365,98
Valor razonable terreno resultante tras demolición (nota 9)			- 3.928.944,00	- 3.928.944,00
Costa de la demolición			431.076,82	431.076,82
Totalizador		11.153.724,82	- 3.371.226,02	7.782.498,80

Impacto cuentas de resultados	2017	2018	2019	Acumulado
Dotación provisión onerosidad 2017	-2.058.626,24			- 2.058.626,24
Dotación provisión onerosidad 2018		- 4.346.773,30		- 4.346.773,30
Dotación provisión onerosidad 2019 (nota 12)			- 965.887,72	- 965.887,72
Onerosidad aplicada en el año 2019 (nota 12)				-7.371.287,26
Coste de la demolición (imputado a gastos 2019)				431.076,82

20. Acontecimientos posteriores al cierre

EL COVID-19 se ha convertido a nivel mundial en una emergencia sanitaria afectando a los ciudadanos, a las empresas y la economía en general, hasta el punto de que la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo ha declarado una pandemia tanto por su rápida expansión como por sus efectos. Habiendo sido reconocido inicialmente en China —en la localidad de Wuhan—, en diciembre de 2019, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, según fuentes de la propia OMS, el coronavirus está expandido por la mayoría de los territorios del mundo, entre ellos España. Tal situación de gravedad no sólo está dañando la salud de las personas, sus efectos sobre la economía y particularmente sobre las pymes, todavía son difíciles de cuantificar, siendo su progresión aún exponencial. La Comisión Europea (CE) con fecha 13 de marzo de 2020 ya estimaba una caída de 2,5 puntos porcentuales sobre el PIB de la zona euro, lo que pone de manifiesto los efectos colaterales que tendrá en la economía esta pandemia.

Ante esta situación España, siguiendo los precedentes de otros países europeos donde se han registrado unas tasas elevadas de afectados —como Italia—, ha llevado a cabo medidas drásticas, con la intención de limitar la expansión del virus, así como otras medidas destinadas a amortiguar sus efectos económicos. Entre estas medidas destacamos la entrada en vigor, el pasado 14 de marzo de 2020, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19

El pasado 18 de marzo de 2020, el gobierno, en aras de paliar los efectos económicos de esta pandemia, ha publicado el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, el cual incorpora algunas disposiciones que afectarán a la actividad empresarial.

Si bien es difícil, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, hacer unas previsiones sobre la expansión de esta pandemia y sus efectos sobre la economía, entendemos que Procasa, atendiendo a su situación particular y a las medidas que está llevando a cabo, retomará su actividad empresarial habitual tan pronto finalice el estado de alarma, de manera que la situación no repercutirá significativamente en sus cuentas anuales de 2019, pero sí en sus previsiones para el ejercicio 2020, como va a suceder con la mayoría de las empresas españolas.

El Consejo de Administración de Procasa siguiendo las indicaciones del gobierno y de acuerdo con su plan de contingencia de riesgos ha ejecutado las siguientes acciones:

1. Aprobar una moratoria en el pago de la renta a los inquilinos de vivienda en situación de vulnerabilidad económica prevista en el RD Ley 11/2020, ampliando dicha moratoria al mes de mayo. La situación de vulnerabilidad económica requiere que:

- a) Se haya pasado a situación de desempleo, ERTE o reducción de jornada de trabajo, así como autónomos que hayan reducido sus ingresos, en el mes anterior con un límite de 3 veces el IPREM (que se incrementa en determinados casos).
- b) Que la renta más los gastos de agua, electricidad, gas, telefonía y comunidad sea superior al 35% de los ingresos familiares.

(Si se cumplen estos dos requisitos se podrá optar a una moratoria de la renta durante el Estado de Alarma y un fraccionamiento en 3 años).

2. Para el resto de los inquilinos de viviendas que no cumplan los requisitos de vulnerabilidad económica anteriores, pero que hayan visto mermados sus ingresos como consecuencia del Estado de Alarma, se aprueba una moratoria en el pago de la renta, desde el mes de abril hasta que finalice dicho Estado.
3. Aprobar la moratoria en el pago de la renta a los inquilinos de locales comerciales en las condiciones previstas en el RD Ley 15/2020, ampliando dicha moratoria al mes de mayo.

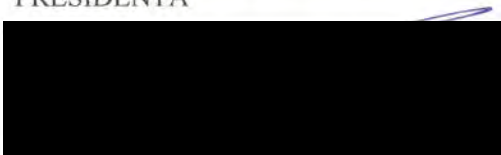
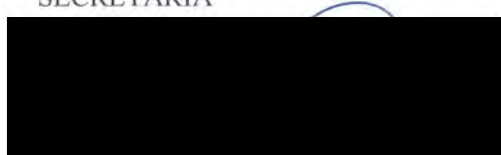
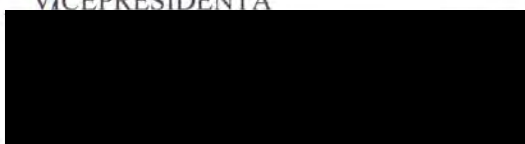
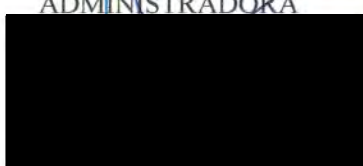
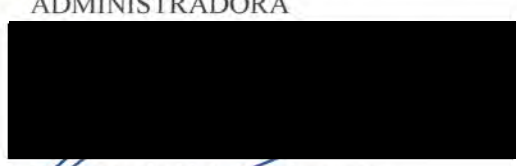
DILIGENCIA

Doña María Isabel Bueso Núñez, secretaria no Consejera 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, 35 folios numerados correlativamente 1 a 35, y excluida esta página, contiene las Cuentas Anuales, y adjunto el informe de gestión del ejercicio 2019 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 24 de junio de 2019.

FIRMAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTA  Dª. Eva Tubío Martínez	SECRETARIA  Dª. María Isabel Bueso Núñez
VICEPRESIDENTA  Dª Helena Fernández Valle	ADMINISTRADORA  Dª Carmen Sánchez Barrera
ADMINISTRADORA  Dª Natalia Álvarez Dodero	ADMINISTRADORA  Dª Lucrecia Valverde Lasanta

Informe de Gestión Ejercicio 2019



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 2019

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"

Una vez finalizada la expropiación de las 72 viviendas de calle Cooperativa 5-7 y Avda. Juan Carlos I 5-6, y desalojadas las mismas, durante el año 2019 se procedió a la demolición de los cuatro bloques de vivienda, la obra se inició el 27 de marzo y finalizó el 13 de noviembre, fue ejecutada por CONSTRUCCIONES Y EXCAVACIONES ERRIBERRI con un presupuesto de 385.000,00 €, quedando

pendiente la demolición de la vivienda unifamiliar calle Cooperativa 3 para urbanizar el último tramo de la única vía de la ciudad que permitirá recorrer la ciudad transversalmente desde el borde marítimo de la Bahía (en la rotonda el nuevo puente), atravesando la Avda. Juan Carlos I y la Avda de Andalucía, hasta llegar al Paseo Marítimo junto a la Plaza Asdrúbal.

A.2) Santa María 10

El 1 de marzo de 2019 finalizó la obra de rehabilitación de la finca ubicada en la calle Santa María 10, para 7 viviendas en alquiler adjudicadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, y un local comercial existente previamente, la obra la ejecutó CONSTRUCCIONES YATECNICAS, S.L. con un presupuesto de 622.932,06 € financiado en su totalidad por el Ayuntamiento de Cádiz.

A.3) Cruz 11

El 4 de noviembre de 2019 finalizó la obra de rehabilitación de la finca ubicada en la calle Cruz 11, para 13 viviendas en alquiler adjudicadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, la obra la ejecutó CONSTRUCCIONES YATECNICAS, S.L. con un presupuesto de 800.997,71 € financiado en su totalidad por el Ayuntamiento de Cádiz.

A.4) Doctor Marañón 2

El 30 de septiembre de 2019 se iniciaron las obras de la 1ª Fase de la Rehabilitación de un edificio de propiedad municipal destinado a 28 viviendas en alquiler, las obras de esta 1ª Fase consisten en la demolición interior y consolidación estructural, están siendo ejecutadas por CONSTRUCCIONES YATECNICAS, S.L. con un presupuesto de 599.741,39 €, financiado en su totalidad por el Ayuntamiento de Cádiz, y un plazo de ejecución de 6 meses.

A.5) Botica 29

El 10 de diciembre de 2019 se iniciaron las obras de rehabilitación de la finca, propiedad municipal, ubicada en la calle Botica 29, para 15 viviendas en alquiler, están siendo ejecutadas por CONSTRUCCIONES YATECNICAS, S.L. con un presupuesto de 1.108.300,38 €, financiado en su totalidad por el Ayuntamiento de Cádiz, y un plazo de ejecución de 14 meses.

B) ASISTENCIA TÉCNICA A LAS ITES.

Durante el ejercicio 2019, 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.

Hay que reseñar que en este ejercicio solo ha sido posible disponer de 1 Arquitecto Técnico en lugar de los dos que normalmente realizan el servicio, por razones organizativas.

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 2019, el técnico de Procasa ha emitido 164 informes sobre fincas, de los que 100 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 64 desfavorable, que se informaron para proceder al requerimiento de las obras necesarias para su resolución.

C) GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

C.1) Gestiones y mantenimiento del parque público.

Procasa gestiona actualmente un total de 2.073 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: 1.382 viviendas.

Propiedad de Procasa: 264

Propiedad de la AVRA: 427

El número de recibos emitidos durante el año 2019 ha sido de 25.384 recibos, siendo el porcentaje de morosidad del 24,48%, por lo que ha disminuido con respecto al pasado ejercicio, que se situó la morosidad en un 27,91%. Se han llevado a cabo gestiones, remitido cartas de reclamaciones de rentas y alcanzando acuerdos con los inquilinos, valorando su situación económica para disminuir la morosidad. Como consecuencia de estas gestiones se ha recuperado durante el ejercicio 2019 un importe de 196.580,53 euros, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

Contratos de arrendamientos formalizados (viviendas, locales y garajes): 123

Subrogaciones tramitadas: 42

Solicitudes de cambios de viviendas: 35

Depósitos de fianzas de arrendamiento en AVRA: 123

Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 37

En relación con el resultado de las encuestas de satisfacción entregadas a los adjudicatarios/as de viviendas en alquiler del parque municipal, indicar que de las 54

encuestas que se entregaron y recibieron en el año 2019, en la entrega de llaves de las viviendas, siendo 20 viviendas adjudicadas en primera ocupación (nueva promoción) y 34 en segunda o sucesiva ocupación, respecto al servicio prestado es alto, siendo la media de valoraciones superiores o iguales a ocho (sobre diez) de casi un 82% de las encuestas recibidas. Desglosado por tipo el tipo de adjudicación, esta satisfacción general es alta en un 70% en el caso de viviendas usadas (2ª ocupación y posteriores) y en un 94 % en viviendas nuevas (1ª ocupación), corroborándose que el mayor porcentaje de satisfacción se muestra en el caso de viviendas nuevas.

Para el ejercicio 2019 esta cifra es similar a la del año anterior que fue de un 83%, siendo el primer año que se realizaba esta encuesta, por lo que es la única referencia, teniendo en cuenta, además, que la muestra de 2018 fue muy reducida al tratarse de 15 encuestas y este año ha sido superior en número (54).

Se destaca como punto fuerte del servicio el que se cubran las necesidades familiares con la vivienda adjudicada, valorado satisfactoriamente por el 100% de las personas usuarias cuando se trata de vivienda nueva y por un 70% en vivienda en 2ª o posterior ocupación.

El número de partes de averías o deficiencias registrados ha sido de 549, de los que 489 han sido atendidos por los servicios de mantenimiento y 60 correspondían a los propios inquilinos.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2019, han sido las siguientes:

Reformas integrales de viviendas	12
Actuaciones Estructurales	8
Actuaciones en Red de Evacuación/Atascos.....	66
Actuaciones de Impermeabilizaciones.....	2
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías	43
Actuaciones en instalaciones.....	221
Actuaciones en pinturas.....	10
Actuaciones en albañilería	102
Actuaciones Varias	25

C.2) Asistencia social.

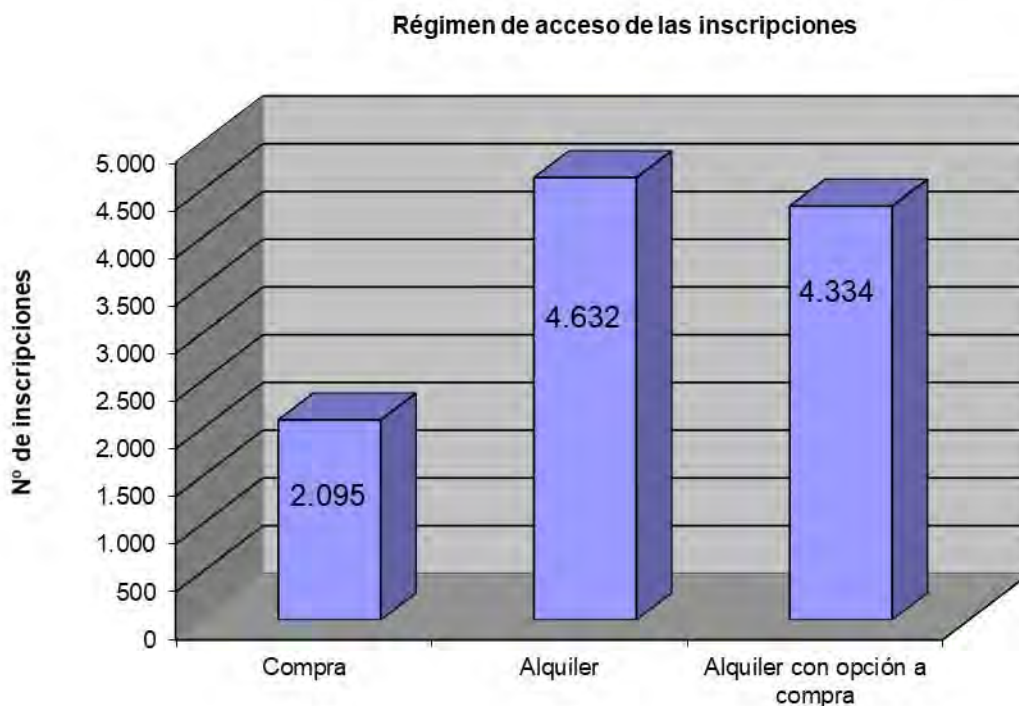
- Atención personalizada a inquilinos por petición de cita: 902 consultas.
- Inspección de viviendas municipales por mal uso: 41 viviendas
- Intervención sociofamiliar de inquilinos municipales: 89 casos.
- Inspección, tramitación e intervención en viviendas de posible recuperación por falta de uso: 38 viviendas.
- Mediación en conflictos vecinales y familiares: 32 casos
- Atención personalizada para la negociación de pago, previo estudio socioeconómico de la unidad familiar inquilina: 63 casos.
- Selección de familias adjudicatarias: 202
- Redacción de informes técnicos: 4
- Redacción de informes sociales: 260 (incluidos los del registro)
- Atención y seguimiento de comunidades: 20

- Visitas a domicilio: 380
- Intervención con limpiezas por Diógenes: 2

D) GESTIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Durante el ejercicio 2019 se presentaron 681 solicitudes de alta, de las cuales se han inscrito 602. Se han producido 260 cancelaciones, de las cuales 38 son a instancias de los interesados y 222 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 5545 inscripciones activas. 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 9.538 modificaciones en las inscripciones: 3.102 a instancias de los interesados y 6.353 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 16 de mayo de 2019 se publicó la lista ordenada según baremo para las viviendas de alquiler que regula la Ordenanza Reguladora del Registro.

Dentro del periodo de alegaciones (16/5/2019 a 5/6/2019) se presentaron 5 reclamaciones y una vez revisadas y comprobadas se procede a subsanar por lo que con fecha 6/7/2019 se publica nueva lista corregidas.

Se han adjudicado durante el año 2019, 38 viviendas en alquiler a través del Registro: 26 han sido viviendas municipales que han quedado libres, 12 corresponden a viviendas adjudicadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

Se han adjudicado 9 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, 4 solicitados a instancias de los Servicios Sociales Municipales y 1 por Actuación Urbanística.

En régimen de compra se han adjudicado 4 viviendas través del registro durante el año 2019.

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 2019 se ha atendido desde el servicio del SIAMI 145 consultas nuevas. De estos casos, 17 casos repiten consulta en el mismo año 2019. También hay que sumar 53 casos tratados que son reincidentes de años anteriores.

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 2019, 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 80 casos con personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo 66 casos nuevos y 14 casos reabiertos de años anteriores. De los casos atendidos, 70 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 3 tenían préstamo hipotecario y los otros 7 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual.

De los 80 casos atendidos durante el año 2019, 52 están cerrados y el resto mantienen la intervención. De los casos resueltos favorablemente:

- 17 se mantienen en la vivienda
- 14 se instalan en otras alternativas habitacionales
- 3 con asesoramiento el interesado actúa por cuenta propia

A fecha 31 de diciembre de 2019, los casos atendidos por este servicio desde que se implantó el protocolo, en octubre de 2015, han sido 440, de los cuales el 79% son de arrendamiento, el 9% de los casos por hipotecas y el 12% de los casos están sin título en las viviendas, en precario.

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

G.1) Finalización de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz (PMVS).

En el primer trimestre del año 2019 se culmina la última fase en la elaboración del PMVS de Cádiz, encomendado a Procasa, y se presenta el documento al Pleno del Ayuntamiento de Cádiz que lo aprueba definitivamente, en su sesión del día 29 de marzo, una vez incorporados los resultados de la fase de exposición pública sobre el documento aprobado inicialmente, por la Junta de Gobierno Local de fecha 20/07/2018, dando así cumplimiento a la obligación contenida en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Así, el documento definitivo del Plan aprobado por el Pleno, incorpora el Plan de Participación ciudadana y las alegaciones públicas formuladas. Se procede a la tramitación correspondiente para la publicación del Plan en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, entrando en vigor y publicándose el día 2 de julio de 2019. Posteriormente, comienza la fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS. ¹

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

Durante el año 2019, Procasa sigue actuando como entidad colaboradora del Ayuntamiento de Cádiz, respecto de las ayudas reguladas en este Programa municipal “Alquiler Social”, designada desde que se aprobó la Ordenanza municipal por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 9 de septiembre de 2016. Esta Ordenanza regula unas 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 de la población con falta de ingresos mínimos 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 ejecución de lo establecido en dicha Ordenanza, 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 (29/12/2016) y del Consejo de Administración de Procasa (30/01/2017).

En concreto, Procasa interviene en los siguientes aspectos recogidos en esta Ordenanza:

a) En la gestión del programa: elaborando, a través de sus técnicos, los 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.

Durante el año 2019 y desde la firma del Convenio de Gestión entre Ayuntamiento y Procasa, se han gestionado tres expedientes, correspondientes a las tres viviendas que se habían incluido en el programa y que se han renovado anualmente; se han rechazado 4 viviendas por no cumplir con los requisitos técnicos, 3 solicitudes han sido retiradas del programa por la propiedad para alquilar la vivienda por su cuenta y en 2 ocasiones han sido desestimadas/retiradas por otros motivos.

G.3) Observatorio Municipal de la Vivienda.

En 2019, se celebró la tercera reunión del Consejo del Observatorio Municipal de la Vivienda de Cádiz, bajo la Presidencia de la Concejala de Vivienda, actuando por delegación del Sr. Alcalde, y actuando como Secretaria, la secretaria del Consejo de Administración de Procasa. Asistieron once de sus miembros, entre representantes de grupos políticos, técnico municipal y vocales civiles en representación de distintas asociaciones de la ciudad, además de la Coordinadora Técnica y Gerente de Procasa.

Principalmente se informó del estado en cuanto a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya aprobado inicialmente, y finalizando la última fase de alegaciones. Se informó asimismo del proceso participativo recogido en el Plan de Participación Ciudadana del Plan y en su propuesta inminente al Ayuntamiento Pleno una vez se analicen las alegaciones presentadas al Plan. En reuniones posteriores de este órgano se tratará el seguimiento y evaluación de este Plan, una vez aprobado definitivamente y entrado en vigor.

La actividad de Procasa consiste también, al haberse aprobado así en dicho órgano, en que un técnico de PROCASA sea quién coordine las Comisiones de trabajo, que se han creado dentro del Observatorio y también se encargue de la convocatoria de cada Mesa, todo ello supervisado por la Coordinadora Técnica del Observatorio que es la Gerente de Procasa. Con anterioridad a esta reunión, se crearon distintas mesas de participación o Comisiones de trabajo: infravivienda, Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y accesibilidad y eficiencia energética.

Procasa participó en la creación del Observatorio con la redacción del Reglamento que lo regula, la contestación a las alegaciones presentadas y la elaboración del Texto Refundido que fue objeto de aprobación definitiva en el Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de noviembre de 2016. Se trata de un órgano de carácter consultivo de participación para el estudio, propuestas de estrategias y de seguimiento de los acuerdos adoptados por las administraciones públicas y actuaciones que se desarrollen sobre vivienda y rehabilitación urbana en Cádiz, en el que están integrados vocales políticos, técnicos y representantes de distintos colectivos, profesionales y agentes sociales de la ciudad, vinculados con la problemática de la vivienda, en el que la empresa tiene, además de la representación política que corresponda, representación técnica.

G.4) Socio adscrito al Ayuntamiento, participante en el proyecto europeo ReCO2st enmarcado en Horizon 2020, en relación a la obra de rehabilitación en Doctor Marañón.

Durante el año 2019, como empresa municipal de vivienda, Procasa actúa como socio adscrito al Ayuntamiento y colabora en el proyecto con la Delegación de Urbanismo. Así, Procasa estuvo presente en la reunión llevada a cabo en Würzburg (Alemania) en el mes de diciembre, a la que acudieron un arquitecto de Procasa y un arquitecto municipal, en la que se presentó por parte de la coordinadora del proyecto la plataforma integrada ReCO2st.

G.5) Trabajos arqueológicos, Hallazgos y Estudios realizados durante 2019.

1.- Proyectos Arqueológicos.

Realización del proyecto arqueológico para el control de movimientos de tierras necesarios para los trabajos de rehabilitación a efectuar en el edificio correspondiente a la calle Doctor Marañón nº 2. Dicho proyecto fue elaborado durante el mes de enero y aprobado inicialmente el mes de marzo.

Posteriormente fue reformado y ampliado durante los meses de abril y mayo para actualizar y definir las intervenciones a realizar en base a reformas que había sufrido y en función a las cotas de rebajes necesarios que consistían en la ejecución de dos huecos para ascensores, la apertura de zanjas internas para la renovación de las acometidas primitivas de los saneamientos y también las perimetrales que rodean el edificio con salida al registro principal ubicado en la calle Doctor Marañón, y el rebaje de tierras previsto para el asentamiento del nuevo centro de transformación.

Los capítulos presentados en el proyecto: ficha técnica, propuesta de actividades y sus diferentes fases, memoria explicativa de los objetivos, especificaciones por fases, área del yacimiento a intervenir, desarrollo de metodología a aplicar, medidas de protección, presupuesto arqueológico, evaluación del potencial arqueológico de la zona u entorno, planimetrías y fotografías.

Así mismo, fue añadido al proyecto el Libro Diario de la Junta de Andalucía, requisito imprescindible y necesario para anotar las diversas inspecciones a realizar por el técnico inspector de la Delegación de Cultura, así como las incidencias habidas durante el proceso de las excavaciones y los controles de Seguridad y Salud bajo la supervisión de la coordinadora de la obra.

Realización del proyecto arqueológico para el control de movimientos de tierras, intervención arqueológica preventiva, necesarios para los trabajos de rehabilitación a efectuar en el edificio correspondiente a la calle Botica nº 29.

Dicho proyecto fue elaborado el mes de marzo y aprobado en octubre. En él se especifica la intervención a efectuar los distintos rebajes de tierras previstos para la ejecución de un hueco para ascensor y diversas zanjas internas para la renovación de las acometidas primitivas de los saneamientos con salida al registro principal ubicado en la calle Botica. Al ser una zona considerada en el PGOU como de grado 0 (alto riesgo arqueológico), existe la probabilidad que aparezcan restos de época antigua a escasa profundidad, por lo que en la notificación de la resolución recibida por la delegación Provincial de Cultura se constata la necesidad de un control exhaustivo de los movimientos de tierras.

Los capítulos presentados en el proyecto: ficha técnica, propuesta de actividades y sus diferentes fases, memoria explicativa de los objetivos, especificaciones por fases, área del yacimiento a intervenir, desarrollo de metodología a aplicar, medidas de protección, presupuesto arqueológico, evaluación del potencial arqueológico de la zona u entorno, planimetrías y fotografías.

2.- Trabajos Arqueológicos.

Excavaciones de tierras para la ejecución de los huecos necesarios para ubicación de los ascensores. Dichos trabajos fueron realizados entre los meses de noviembre y diciembre consistentes en la documentación de los niveles arqueológicos existentes, dibujos de los diferentes cortes estratigráficos y toma de fotografías del proceso del rebaje.

3.- Otras Actividades desarrolladas

Continuación de diversos estudios de materiales arqueológicos procedentes de las obras efectuadas en la Antigua Comandancia de la Guardia Civil (Avda, San Severiano nº 10), durante los años 2012-2017, en colaboración con U.C.A. Departamento de Prehistoria y Arqueología, en proyecto conjunto con la Doctora Dña. Ana María Niveau Villedary y Mariñas, relacionado con los pozos rituales de épocas púnica y fenicia, enterramientos de las mismas épocas relacionados con sus tipologías, rituales de enterramientos y banquetes funerarios, estudios óseos humanos y de animales, así como ictiofauna y malacofauna.



Apertura foso 1 Doctor Marañón



Apertura zanja Doctor Marañón

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

Importe neto de la cifra de negocios 2019.....4.637.349,36 euros.

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

Volumen total de activos en ejercicio 2019.....41.017.300,87 euros.

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

ANÁLISIS DE RATIO

RATIO	EJERCICIO 2019	EJERCICIO 2018	VARIACIÓN
Equilibrio	121,69%	101,56 %	20,13 %
Endeudamiento c/p	176,92%	233,50 %	-56,58 %
Solvencia Técnica	0,82	0,75	0,07
Rentabilidad Capital	25,98%	30,78 %	76,74%

La ratio de equilibrio de la sociedad ha aumentado 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 2019 se ha incrementado con respecto al 2018.

La ratio de endeudamiento a corto plazo ha disminuido con respecto al ejercicio anterior. Esta ratio relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa. El motivo de la disminución es la subrogación y cancelación del préstamo que financió las obras de la UE-EX01A "Guardia Civil".

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

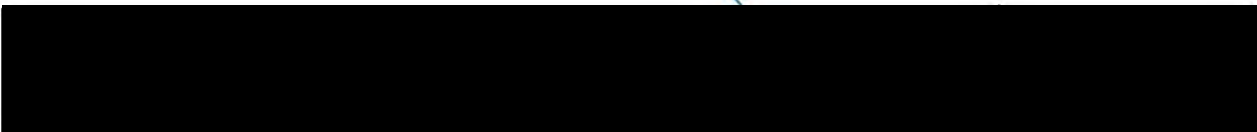
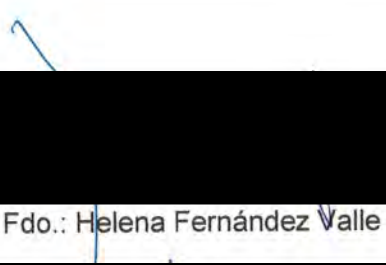
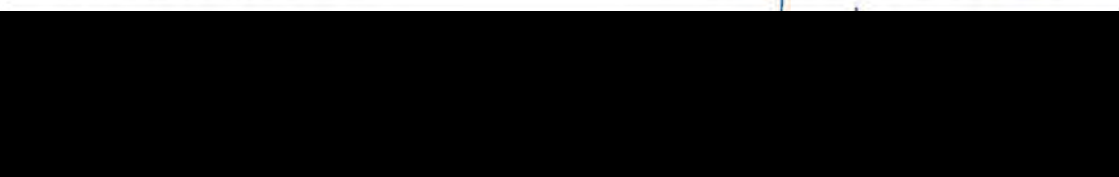
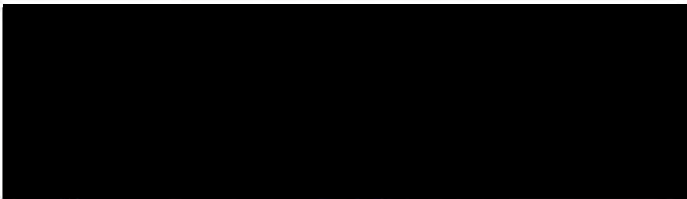
La rentabilidad de los capitales propios ha aumentado en un 76,74%, ya que los beneficios en 2019 han sido superiores a los del 2018.

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, 1 de junio de 2020
LAS ADMINISTRADORAS


Fdo.: Eva Tubío Martínez
Fdo.: Helena Fernández Valle
Fdo.: Carmen Sánchez Barrera
Fdo.: Natalia Álvarez Dodero
Fdo.: Lucrecia Valverde Lasanta