



**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 2020**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, accionista único de
Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. (PROCASA)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. PROCASA, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, 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 2020, 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

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 10 informando del valor del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias que mantiene la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, 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 14 se registran-anualmente subvenciones de Administraciones públicas, destinadas a financiar la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler y con alquiler con opción de compra y que se imputan a resultados en función de la amortización de los préstamos que las financiaron. Igualmente se reciben transferencias del Ayuntamiento para financiar las actividades que realiza la Sociedad.

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

Nuestra respuesta Entre otros procedimientos realizados, nuestras pruebas han consistido en el análisis de los documentos firmados entre las partes, comprobando que las operaciones contabilizadas se correspondan con los términos pactados. Que los saldos se clasifican adecuadamente según su vencimiento y que la imputación a resultados de las subvenciones y transferencias se hace bajo un criterio adecuado. Verificando su correcto tratamiento contable y comprobando que la información relevada en la memoria en las Notas 8.2 y 14 es adecuada.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 2020 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

07 de mayo de 2021

"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 07/21/00806 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España".



**Cuentas Anuales
e Informe de Gestión**

Ejercicio finalizado a al 31 de diciembre de 2020

Código Seguro De Verificación:	wkklxsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	1/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas Anuales 2020

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.795.243,30	27.886.291,69
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	119.365,81	418.783,85
5. Aplicaciones informáticas		14.331,65	17.623,97
8. Derechos sobre aprovechamientos urbanísticos		105.034,16	401.159,88
II. Inmovilizado material	4.2 y 6	1.735.850,10	1.270.575,41
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.835,98	11.020,79
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.726.014,12	1.259.554,62
III. Inversiones inmobiliarias	4.3 y 7	24.696.964,38	24.754.186,70
1. Terrenos		3.846.049,37	3.809.464,49
2. Construcciones		20.850.915,01	20.944.722,21
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5.1 y 8.1.a)	1.243.063,01	1.442.745,73
2. Créditos a terceros		1.070.539,87	1.270.516,36
5. Otros activos financieros		172.523,14	172.229,37
B) ACTIVO CORRIENTE		15.797.678,25	14.435.685,88
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		0,00	0,00
II. Existencias	4.6 y 10	2.623.770,41	7.156.193,08
1. Comerciales		0,00	0,00
2. Terrenos y solares		107.436,85	4.036.380,85
3. Edificios en construcción		73.719,94	73.719,94
a) De ciclo largo de producción		0,00	0,00
b) De ciclo corto de producción		73.719,94	73.719,94
4. Edificios construidos		2.442.613,62	3.046.092,29
a) De ciclo largo de producción		0,00	0,00
b) De ciclo corto de producción		2.442.613,62	3.046.092,29
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.649.886,47	5.434.292,96
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5.2 y 8.1.b)	1.180.011,50	1.601.145,80
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.1.b)	4.471.566,64	3.374.071,10
3. Deudores varios	4.5.2 y 8.1.b)	66.294,19	74.917,83
4. Personal		1.500,00	326,42
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.1	930.514,14	383.831,81
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		6.515.687,38	1.836.865,85
1. Tesorería		6.515.687,38	1.836.865,85
TOTAL ACTIVO (A + B)		43.592.921,55	42.321.977,57

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	2/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas Anuales 2020

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) PATRIMONIO NETO		5.929.658,70	5.965.701,90
A-1) Fondos propios		2.528.625,56	2.695.794,90
I. Capital	11	60.101,21	60.101,21
1. Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
III. Reservas		2.625.601,78	2.589.720,78
1. Legal y estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		2.289.069,98	2.253.188,98
VII. Resultado del ejercicio	3	(157.077,43)	45.972,91
A-2) Ajustes en Patrimonio Neto	14	1.151.365,82	1.447.491,54
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	14	2.249.667,32	1.822.415,46
B) PASIVO NO CORRIENTE		20.033.916,77	19.072.482,49
II. Deudas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	19.250.884,71	18.289.450,43
2. Deudas con entidades de crédito		14.402.499,73	15.398.498,50
5. Otros pasivos financieros		4.848.384,98	2.890.951,93
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	783.032,06	783.032,06
C) PASIVO CORRIENTE		17.629.346,08	17.283.793,18
II. Provisiones a corto plazo	4.9 y 13	152.420,00	152.420,00
2. Otras provisiones	13	152.420,00	152.420,00
III. Deudas a corto plazo	4.5.2 y 8.2.b)	3.824.853,47	4.769.349,55
2. Deudas con entidades de crédito		890.099,93	1.413.861,50
5. Otros pasivos financieros		2.934.753,54	3.355.488,05
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3.396,95	0,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		13.648.675,66	12.362.023,63
1. Proveedores	4.5.2 y 8.2.b)	329.367,82	268.870,87
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.2.b)	10.624.534,33	10.635.466,55
3. Acreedores varios	4.5.2 y 8.2.b)	1.618.691,74	1.343.192,97
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		105,16	1.951,39
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.1	1.075.890,15	107.857,83
7. Anticipos de clientes		86,46	4.684,02
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		43.592.921,55	42.321.977,57

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	3/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas Anuales 2020

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2020 Y 2019

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	15.a)	1.264.899,09	4.637.349,36
a) Ventas		54.209,02	3.454.208,03
b) Prestaciones de servicios		1.210.690,07	1.183.141,33
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding		1.210.690,07	1.183.141,33
2. Variación existencias de prod. term. y en curso de fabric.		(4.282,23)	(2.406.596,81)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	15.b)	646.347,23	686.647,51
4. Aprovisionamientos	15.c)	(1.113.551,49)	(1.380.227,15)
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(1.112.018,19)	(1.227.807,15)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(1.533,30)	(152.420,00)
5. Otros ingresos de explotación	15.d)	3.064.074,80	2.809.397,61
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.337.925,37	1.354.026,43
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.726.149,43	1.455.371,18
6. Gastos de personal	15.e)	(1.991.008,38)	(1.862.551,76)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.549.182,75)	(1.434.538,17)
b) Cargas sociales		(441.825,63)	(428.013,59)
7. Otros gastos de explotación		(1.893.793,95)	(1.932.734,58)
a) Servicios exteriores	15.f)	(711.857,06)	(501.855,23)
b) Tributos		(205.688,06)	(243.394,81)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	15.h)	(976.248,83)	(1.187.484,54)
8. Amortización del inmovilizado	15.g)	(531.132,27)	(498.178,06)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	485.555,94	167.942,58
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		212.047,96	285.214,97
b) Resultados por enajenaciones y otras		212.047,96	285.214,97
13. Otros resultados		(810,75)	1.146,76
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		138.345,95	507.410,43
14. Ingresos financieros		22,80	3.425,91
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		22,80	3.425,91
b 2) De terceros		22,80	3.425,91
15. Gastos financieros		(295.446,18)	(418.352,72)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(290.312,92)	(377.703,47)
b) Por deudas con terceros		(5.133,26)	(40.649,25)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19)		(295.423,38)	(414.926,81)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(157.077,43)	92.483,62
20. Impuestos sobre beneficios	12,2	0,00	(46.510,71)
A.4) RESULTADO DEL EJERC. PROCED. DE OPERAC. CONTINUADAS (A.3 + 20)		(157.077,43)	45.972,91
B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS			
21. Resultado del ejerc. proced. de operac. interrump.neto de impuestos		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	3	(157.077,43)	45.972,91

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	4/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas Anuales 2020

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2020 Y 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2020 Y 2019

	NOTAS DE I.A MEMORIA	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(157.077,43)	45.972,91
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	(485.555,94)	(167.942,58)
<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)		(485.555,94)	(167.942,58)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(642.633,37)	(121.969,67)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	5/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2020 Y 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos y Ajustes en P.N	Total
Saldo inicial del ejercicio 2019	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
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	(157.077,43)	(485.555,94)	(642.633,37)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(10.091,91)	-	616.682,08	606.590,17
- Distribución del resultado	-	45.972,91	(45.972,91)	-	-
Saldo final del ejercicio 2020	60.101,21	2.625.601,78	(157.077,43)	3.401.033,14	5.929.658,70

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	6/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(157.077,43)	92.483,62
2. Ajustes del resultado		458.858,76	960.784,35
a) Amortización del inmovilizado (+)	14.g)	531.132,27	498.178,06
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/ -)	14.h)	976.248,83	1.187.484,54
d) Imputación de Subvenciones (-)	13	(485.555,94)	(167.942,58)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/ -)		(212.042,55)	(285.214,97)
g) Ingresos financieros (-)		(22,80)	(3.425,91)
h) Gastos financieros (+)		295.446,18	418.352,72
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(646.347,23)	(686.647,51)
3. Cambios en el capital corriente		3.627.232,36	1.870.255,73
a) Existencias (+/ -)		4.532.422,67	9.631.377,63
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/ -)		(2.191.842,34)	871.720,46
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/ -)		1.286.652,03	(1.192.378,28)
e) Otros pasivos corrientes (+/ -)		0,00	(7.440.464,08)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.110,46)	(461.437,52)
a) Pagos de intereses (-)		(5.133,26)	(418.352,72)
c) Cobros de intereses (+)		22,80	3.425,91
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/ -)		0,00	(46.510,71)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/ - 1 +/ - 2 +/ - 3 +/ - 4)		3.923.903,23	2.462.086,18
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversión (-)		(4.494.814,41)	(8.557,73)
b) Inmovilizado intangible	5	(2.455,25)	(1.594,34)
c) Inmovilizado material	6	(3.933.617,58)	(6.963,39)
d) Inversiones inmobiliarias		(462.298,58)	0,00
e) Otros activos financieros		(96.443,00)	0,00
7. Cobros por desinversión (+)		4.617.000,00	788.495,95
c) Inmovilizado material		0,00	604.866,65
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	183.629,30
e) Otros activos financieros	9	4.617.000,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		122.185,59	779.938,22
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		902.715,89	620.423,06
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(10.091,91)	(147.618,99)
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		912.807,80	768.042,05
10. Cobros y pagos de pasivo financiero		(269.983,18)	(3.632.639,09)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		1.934,54	0,00
4. Otras deudas (+)		1.536.693,13	0,00
b) Devolución y amortización de		(1.808.610,85)	(3.632.639,09)
2. Deudas con entidades de créditos (-)		(1.808.610,85)	(2.896.883,12)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		0,00	(5.359,72)
4. Otras deudas (-)		0,00	(730.396,25)
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)		632.732,71	(3.012.216,03)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIOS			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/ - 5 +/ - 8 +/ - 12 +/ - D)		4.678.821,53	229.808,37
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		1.836.865,85	1.607.057,48
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		6.515.687,38	1.836.865,85

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAWaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	7/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	8/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 2020 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 11 de diciembre de 2020.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	9/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 21 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).
- Cálculo 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 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	10/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 2020 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8. Corrección de errores

A los efectos de una mejor presentación de las cuentas anuales se ha procedido a reclasificar en el pasivo el saldo de la cuenta 4312 que con signo acreedor registra la gestión de cobro del IBI a los arrendatarios de las viviendas que son propiedad del Ayuntamiento. Esa cuenta se presentaba en años anteriores en el activo circulante netaada en el epígrafe “Clientes por saldos a cobrar” y desde este ejercicio se presenta en el pasivo circulante. De acuerdo con las reglas previstas en la segunda parte del PGC 2007 (Norma nº 22 de registro y valoración) se han reclasificado también los saldos correspondientes al año anterior, a los efectos de que ambos ejercicios, en los saldos y epígrafes afectados, sean directamente comparables.

Asimismo, se han regularizado con cargo a reservas voluntarias saldos y partidas de ejercicios anteriores por importe de 10.091,91 euros.

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 2020.

3. Distribución del resultado

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

Base de reparto	Ejercicio 2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(157.077,43)
Total	(157.077,43)

Aplicación	Ejercicio 2020
A resultados a compensar en futuros ejercicios	(157.077,43)
Total	(157.077,43)

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	11/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 2020, 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 2020 recoge:

- Los importes satisfechos en relación con la adquisición de determinados programas informáticos. Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 5 años.
- Los aprovechamientos urbanísticos, que con fecha 20 de diciembre de 2013 cedió gratuitamente a PROCASA la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cádiz, integrados por 909 unidades de aprovechamiento subjetivo excedentarias, que correspondían al Ayuntamiento de Cádiz por la Unidad de Ejecución UE-EX-01-A "Guardia Civil". De las 909 unidades, en 2020 se han concretado 538 unidades en la parcela resultante del derribo de las 72 viviendas de UE-EX1-BR1 "Cooperativa R1"; las restantes se concretarán o materializarán en fincas integrantes de otras de las unidades de ejecución que forman parte de la misma área de reparto "AR-EX01-02". Su registro contable se ha realizado por el valor razonable de los mismos y su contrapartida figura en el apartado del Patrimonio neto "Subvenciones, donaciones y legados recibidos"

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 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	12/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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, entendiéndose 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%

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	13/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 2020 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.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	14/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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.

Código Seguro De Verificación:	WkklxsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	15/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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 período de construcción (en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material), así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

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

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

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAWaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	16/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 de 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	17/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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.”

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	18/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	63.912,92	2.460,66	0,00	66.373,58
Aprovechamientos urbanísticos	401.159,88	0,00	(296.125,72)	105.034,16
Total coste	465.072,80	2.460,66	(296.125,72)	171.407,74
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(46.288,95)	(5.752,98)	0,00	(52.041,93)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(46.288,95)	(5.752,98)	0,00	(52.041,93)
Neto				
Aplicaciones informáticas	17.623,97	(3.292,32)	0,00	14.331,65
Aprovechamientos urbanísticos	401.159,88	0,00	(296.125,72)	105.034,16
Total coste neto	418.783,85	(3.292,32)	(296.125,72)	119.365,81

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

A 31 de diciembre de 2020 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 (35.558,22 euros al 31 de diciembre de 2019) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	19/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Ejercicio 2020	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	75.472,08	4.673,58	0,00	0,00	0,00	0,00	80.145,66
Inmovilizado en curso	1.259.554,62	466.459,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.726.014,12
Total coste	1.357.168,93	471.133,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.828.302,01
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	(64.451,29)	(5.858,39)	0,00	0,00	0,00	0,00	(70.309,68)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(86.593,52)	(5.858,39)	0,00	0,00	0,00	0,00	(92.451,91)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	11.020,79	(1.184,81)	0,00	0,00	0,00	0,00	9.835,98
Inmovilizado en curso	1.259.554,62	466.459,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.726.014,12
Total neto	1.270.575,41	465.274,69	0,00	0,00	0,00	0,00	1.735.850,10

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 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

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	20/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



El saldo a 31 de diciembre de 2020 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	528.750,02	828.750,02
Virgen del Carmen	86.278,74	0,00	86.278,74
García Sola, 30	18.266,16	331.455,35	349.721,51
Soledad, 6	0,00	48.530,70	48.530,70
Meced, 9	0,00	4.686,40	4.686,40
	701.964,38	1.024.049,74	1.726.014,12

En el ejercicio 2019 fueron 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

En el ejercicio 2020 no ha habido incorporaciones a Inversiones Inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2020 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 90.024,16 euros (86.593,52 euros al 31 de diciembre de 2019) 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	64.561,46
Red informática	3.320,47
Totalizador	90.024,16

A 31 de diciembre de 2020 y de 2019 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.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	21/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 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:

Ejercicio 2020	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	3.809.464,49	0,00	(9.079,46)	0,00	0,00	46.270,31	(605,97)	3.846.049,37
Construcciones	25.480.645,56	0,00	(145.184,77)	0,00	0,00	552.926,13	605,97	25.888.992,89
Total coste	29.290.110,05	0,00	(154.264,23)	0,00	0,00	599.196,44	0,00	29.735.042,26
Amortización acumulada:								
Construcciones	(4.535.923,35)	(519.520,90)	17.366,37	0,00	0,00	0,00	0,00	(5.038.077,88)
Total amortización acumulada	(4.535.923,35)	(519.520,90)	17.366,37	0,00	0,00	0,00	0,00	(5.038.077,88)
Neto								
Terrenos	3.809.464,49	0,00	(9.079,46)	0,00	0,00	46.270,31	(605,97)	3.846.655,34
Construcciones	20.944.722,21	(519.520,90)	(127.818,40)	0,00	0,00	552.926,13	605,97	20.850.309,04
Total coste neto	24.754.186,70	(519.520,90)	(136.897,86)	0,00	0,00	599.196,44	0,00	24.696.964,38

Ejercicio 2019	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

Durante el ejercicio 2020 se ha realizado la baja de un inmueble arrendado, tras ejercer los arrendatarios la opción de compra prevista en su contrato, una vivienda en edificio San Juan 39. En el ejercicio 2019 las bajas en inmuebles arrendados fueron: 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.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	22/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Una vez finalizada la promoción Guardia Civil en el año 2019 se procedió 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, ya que se firmaron contratos de alquiler con opción a compra de las 69 plazas de garaje.

Durante el ejercicio 2020 se han ejercitado dos opciones de compra de las plazas de garaje de las anteriormente mencionadas.

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 RAPPÀ 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
Campillo -Puntales locales	-	16.560,83	16.560,83
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	304.161,91	1.026.285,23	1.330.447,14
Garaje 6 publico 5	-	14.288,17	14.288,17
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, 4-6-8-10	46.270,31	149.878,73	196.149,04
García Sola, 30	29.549,36	-	29.549,36
Geriatrico	487.115,82	5.870.043,67	6.357.159,49
Geriatrico garajes en alquiler	-	106.211,91	106.211,91
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	174.304,60	1.234.376,37	1.408.680,97
Paraguay, 3	75.278,95	412.606,88	487.885,83
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	4.745,76	892.373,34	897.119,10
Santa María 10	228.265,24	740.015,41	968.280,65
Santo Domingo, 23	41.354,28	-	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
Locales promociones jóvenes	-	280.274,66	280.274,66
Totalizador	3.846.049,37	25.888.992,89	29.454.767,60

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	23/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la totalidad de los inmuebles antes citados, en arrendamiento, han generado unos ingresos por alquileres de 1.210.690,07 euros y 1.183.141,33 €, respectivamente.

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

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los inmuebles en arrendamiento. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2020 (y de 2019) 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 2020 y 2019 es el siguiente:

Activos no corrientes	Euros	
	2020	2019
Administraciones Públicas deudoras por subvenciones	1.070.539,87	1.270.516,36
Fianzas y depósitos constituidas	172.523,14	172.229,37
Total	1.243.063,01	1.442.745,73

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 detalle:

Administración	Promoción	31/12/2020	31/12/2019
Junta de Andalucía	Subsidiación préstamo Cuarteles de Várela	367.735,44	420.694,08
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 16-18	291.770,58	310.717,04
	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	84.267,63	96.087,40
Ministerio de Fomento	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	149.552,86	212.640,46
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 14	177.213,36	230.377,38
Totalizador		1.070.539,87	1.270.516,36

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	24/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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. 2020	Ej. 2019	Ej. 2020	Ej. 2019
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	5.719.372,33	5.050.461,15	5.719.372,33	5.050.461,15
TOTAL	5.719.372,33	5.050.461,15	5.719.372,33	5.050.461,15

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2020 y de 2019 es el siguiente:

Descripción	31/12/2020	31/12/2019
Deudores por ventas y arrendamientos	4.032.272,61	3.477.158,08
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	4.471.566,64	3.365.456,84
Deudores diversos	66.294,19	74.917,83
Personal por anticipos de remuneraciones	1.500,00	326,42
Cuenta corriente con entidades asociadas		8.614,26
Provisiones deterioro saldos deudores	(2.852.261,11)	(1.876.012,28)
Totalizador	5.719.372,33	5.050.461,15

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 4.032.272,61 euros, (3.477.158,08 en el año anterior) siendo su antigüedad significativa; la morosidad al cierre del ejercicio suponía aproximadamente un 25% de la facturación (25 % en el año anterior). Ante esta situación, la dirección de la empresa ha creado un equipo, con nuevas contrataciones, para hacer un estudio social y económico del parque de vivienda, que permita conocer la situación real de cada uno de los inquilinos, lo que nos permitirá conocer los motivos y características de la morosidad, puedan firmar acuerdos de pago, en el caso que sea posible, haciendo un seguimiento posterior del cumplimiento de dicho acuerdo, y en caso de que sus circunstancias socio-económicas no le permitiera saldar la deuda por arrendamientos, pasándola de impagada a incobrable. Se pretende, en definitiva, un estudio detallado de la composición de la deuda y un seguimiento posterior, de tal forma que se pueda reducir la alta morosidad e impagos.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	25/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

La Sociedad ha continuado la dotación por insolvencias, durante el ejercicio 2020, de fondos de provisión de insolvencias para los recibos impagados, detectando que las promociones de viviendas que presentan mayor morosidad son las del “Programa municipal de viviendas para jóvenes en alquiler con opción a compra”, programa de viviendas no acogido a ningún Plan de vivienda protegida, y que en el momento de ejercitar la opción de compra no fue posible por la situación socio-económica de los inquilinos.

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

Año 2020	Saldo a 01/01/2020	Dotaciones ejercicio	Aplicaciones ejercicio	Saldo a 31/12/2020
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(1.876.012,28)	(976.248,83)	-	(2.852.261,11)
Total saldos deterioro en deudores y clientes	(1.876.012,28)	(976.248,83)	-	(2.852.261,11)

Año 2019	Saldo a 01/01/2019	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)

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 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	75.971,97	1.070.539,87
Total	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	75.971,97	1.070.539,87

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

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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	26/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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. 2020	Ej. 2019	Ej. 2020	Ej. 2019	Ej. 2020	Ej. 2019
Débitos y partidas a pagar	14.402.499,73	15.398.498,50	5.631.417,04	3.673.983,99	20.033.916,77	19.072.482,49
TOTAL	14.402.499,73	15.398.498,50	5.631.417,04	3.673.983,99	20.033.916,77	19.072.482,49

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2020 y de 2019 es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	14.402.499,73	15.398.498,50
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	783.032,06	783.032,06
Deudas transformables en Subvención (nota 14)	4.543.438,96	2.587.134,89
Anticipo compra solar Chinchorros	175.000,00	175.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	129.946,02	128.817,04
TOTAL	20.033.916,77	19.072.482,49

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. 2020	Ej. 2019	Ej. 2020	Ej. 2019	Ej. 2020	Ej. 2019
Débitos y partidas a pagar	890.099,93	1.413.861,50	15.510.936,00	15.609.653,85	16.401.035,93	17.023.515,35
TOTAL	890.099,93	1.413.861,50	15.510.936,00	15.609.653,85	16.401.035,93	17.023.515,35

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2020 y de 2019, es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Excmo. Ayto. de Cádiz – Proveedor	10.624.534,33	10.635.466,55
Otros pasivos financieros	2.934.753,54	3.355.488,05
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	890.099,93	1.413.861,50
Acreedores gestión del IBI	1.581.358,84	1.304.676,70
Otros acreedores	37.438,06	38.516,27
Proveedores	329.367,82	268.870,87
Personal	105,16	1.951,39
Anticipos de clientes	86,46	4.684,02
Otros saldos	3.396,95	0,00
TOTAL	16.401.035,93	17.023.515,35

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	27/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Dentro del concepto Otros pasivos financieros del cuadro anterior se incluyen al cierre del ejercicio 2020 y de 2019 los siguientes conceptos:

Descripción	2020	2019
Exmo. Ayto. de Cádiz , saldo Dividendo activo a pagar	2.549.099,36	2.549.099,36
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo (nota 14)	269.371,34	731.153,95
Depósitos recibidos a corto plazo	107.983,79	58.248,42
Fianzas recibidas a corto plazo	0,00	6.000,00
Otros saldos	8.299,05	10.986,12
TOTAL	2.934.753,54	3.355.488,05

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 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	890.099,93	915.490,45	936.509,42	958.149,98	978.856,03	10.613.493,85	15.292.599,66
Deudas con empresas del grupo y asociadas		54.386,80	54.241,16	54.095,52	53.949,87	53.804,23	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	
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	

	Euros						
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

d) Detalle de los préstamos con entidades de crédito

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	28/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Descripción	Importe concedido	T.A.E.	Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
Préstamo 40 RAPP A Varela	992.068,35	1,884%	339.308,60	46.094,32	385.402,92
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,884%	158.652,39	20.484,43	179.136,82
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	0,681%	166.417,62	7.625,11	174.042,73
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,681%	447.221,25	20.491,30	467.712,55
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,694%	390.877,16	17.269,23	408.146,39
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,683%	630.871,33	25.429,09	656.300,42
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,681%	250.144,33	11.042,14	261.186,47
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	3,500%	3.088.868,19	392.897,96	3.481.766,15
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,746%	335.092,55	23.425,52	358.518,07
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,182%	684.864,53	25.711,62	710.576,15
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1,429%	1.812.897,69	33.941,17	1.846.838,86
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,432%	1.271.661,25	57.975,22	1.329.636,47
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,432%	332.957,18	11.907,53	344.864,71
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,432%	293.273,54	10.488,43	303.761,97
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,434%	639.213,39	20.556,56	659.769,95
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,434%	530.098,22	17.047,50	547.145,72
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	1,432%	108.606,65	3.524,47	112.131,12
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,432%	528.308,56	0,00	528.308,56
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,432%	469.132,36	16.109,37	485.241,73
Préstamo San Juan 39	783.440,63	1,432%	446.349,32	14.482,69	460.832,01
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	2,305%	1.160.158,61	99.384,06	1.259.542,67
Préstamo G.Civil Alq. Opción Compra	831.176,00	1,06%	317.525,01	14.212,21	331.737,22
Totales	27.465.073,27		14.402.499,73	890.099,93	15.292.599,66

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-

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

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

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	29/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

(i) Riesgo de crédito

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

El movimiento producido durante el ejercicio 2020 se resume en:

Ejercicio 2020	Euros					
	Saldo inicial	Traspaso desde existencias (Nota 10)	Trabajos realizados para inmovilizado (Nota 15.b)	Trasposos del inmovilizado intangible Aprovechamientos urbanísticos (Nota 5)	Retiros por venta	Saldo final
Solares disponibles para la venta	0,00	3.928.944,00	179.887,73	296.125,72	(4.404.957,45)	0,00
Total coste	0,00	3.928.944,00	179.887,73	296.125,72	(4.404.957,45)	0,00

Durante el ejercicio la sociedad reclasificó en el epígrafe activos disponibles mantenidos para la venta 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. Dicha parcela cuenta con una superficie de 944 metros cuadrados y estaba inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Cádiz (finca registral número 42.802, Código Registral Único (CRU) 11015000541091).

El 30 de junio de 2020 el Consejo de Administración de la Sociedad decidió la apertura del proceso de enajenación del citado solar, mediante pública subasta que se tramitó, con la referencia 4/2020-CO, en la Plataforma de Contratación del Sector Público, siendo anunciada la misma con fecha 21 de septiembre. Dicho procedimiento fue declarado desierto por la Mesa de Contratación de fecha 21 de octubre de 2020, al no haberse presentado ninguna oferta en el plazo establecido para ello, acordándose por el Consejo de Administración celebrado el 23 de octubre que se procediera a la adjudicación en venta directa, mediante la publicación de oferta en la página web, poniéndola a disposición de cualquier interesado durante el plazo de un año, diciéndose adjudicar la misma a la primera oferta que se presentase.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	30/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Con fecha 26 de octubre se recibió una petición de interés sobre el citado solar y tras tramitarse la misma y cumplir la entidad solicitante, ABU CADIZ S.L.U. (NIF es B01674670), con los requerimientos previstos en el pliego de venta directa por el que se rige la adjudicación, se procedió con fecha 17 de diciembre de 2020 a la escritura de venta de dicha parcela a la citada entidad, por un importe de 4.617.000 euros, repercutiéndose el IVA al 21%, abonándose por la compradora en su totalidad.

10. Existencias

El movimiento de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020	Euros				
	Saldo inicial	Traspaso a inmovilizados disponibles para la venta (Nota 9)	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	3.928.944,00	(3.928.944,00)	-	-	-
Promociones terminadas	3.046.092,29	-	(599.196,44)	(4.282,23)	2.442.613,62
Terrenos con calificación urbanística	107.436,85	-	-	-	107.436,85
Promociones en curso	73.719,94	-	-	-	73.719,94
Total coste	7.156.193,08	(3.928.944,00)	(599.196,44)	(4.282,23)	2.623.770,41

El desglose a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de las promociones terminadas y en venta es el siguiente:

Descripción	2020	2019
77 garajes en Geriátrico	1.867.123,11	1.973.335,02
Edificios terminados para la venta: 1 Local Merced, 2 en Astilleros, 5 oficinas Varela y 5 garajes Campillo	259.787,98	286.107,99
7 locales terminados en G. Sola	130.704,54	280.583,27
5 locales en viviendas Jóvenes	0,00	258.236,88
9 locales en Campillo	184.997,99	201.558,82
Valor suelo de Locales G. Sola	0,00	46.270,31
TOTAL	2.442.613,62	3.046.092,29

El desglose a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de los terrenos con calificación urbanística es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Terrenos promoción UE-EX01 "Guardia Civil"	107.436,85	107.436,85
TOTAL	107.436,85	107.436,85

Durante el ejercicio 2020 y 2019 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.d).

A 31 de diciembre de 2020 (y de 2019) 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.

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	31/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

11. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 2019 esta reserva se encontraba completamente constituida.

12. Situación fiscal

12.1.-SalDOS con Administraciones Públicas

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

Descripción	SalDOS Deudores		SalDOS Acreedores	
	2020	2019	2020	2019
Hacienda Pública:	930.514,14	383.831,81	1.035.763,92	66.106,82
- Subvenciones concedidas	909.435,10	380.213,55	0,00	0,00
- Impuesto sobre el valor añadido	2.413,24	3.618,26	990.518,74	17.805,12
- Impuesto de Sociedades	18.665,80	0,00	0,00	9.468,43
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	43.233,88	35.559,62
- Impuesto sobre el valor añadido	0,00	0,00	2.011,30	3.273,65
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	0,00	40.126,23	41.613,77
Totales	930.514,14	383.831,81	1.075.890,15	107.857,83

12.2.-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:

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	32/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Ejercicio 2020-

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-157.077,43		-157.077,43
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes		1.956,86	1956,86
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible (resultado fiscal)			-159.034,59

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 imponible negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible (resultado fiscal)			1.210.791,34

A la hora de calcular el Impuesto sobre sociedades se aplica en la liquidación la bonificación prevista en el artículo 34.º "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 muchos más amplias que las incluidas en el artículo 25.2 de la LBRL entre ellas la "promoción y gestión de la vivienda", por lo que puede entenderse que a la presente operación le resultaría de aplicación la bonificación del 99% por prestación de servicios públicos locales establecida por el artículo 34 LIS.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	33/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

En base a la interpretación competencial fijada por el Tribunal Constitucional, podría entenderse que a los rendimientos obtenidos por PROCASA en los últimos años por la realización de las actuaciones de las UE-EX 01-A (“Guardia Civil”) y la UE-EX1BR1 “Cooperativa R1”, 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:

- Impuesto sobre Sociedades: 2016, 2017, 2018 y 2019.
- Resto de impuestos: ejercicios 2017, 2018, 2019 y 2020.

13. Provisiones y contingencias

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

Ejercicio 2020	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión por contratos onerosos	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisión para otras operaciones de trafico	0,00	152.400,00	0,00	152.400,00
Total a Corto Plazo		152.400,00		152.400,00

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 trafico	0,00	152.400,00	0,00	152.400,00
Total a Corto Plazo	6.405.399,54	1.118.287,72	7.371.287,36	14.894.974,62

En los ejercicios anteriores se dotó una provisión por contratos onerosos, que correspondía 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 entre los años del 2017 al 2019 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”.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	34/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Ejercicio 2020	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.822.415,46	616.682,08	(189.430,22)	2.249.667,32
Ajustes en Patrimonio neto	1.447.491,54	0,00	(296.125,72)	1.151.365,82
Totalizador	3.269.907,00	616.682,08	(485.555,94)	3.401.033,14

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	(197.747,82)	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 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:

Año 2020 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2020 (cuenta 775)	Imputación resultados 2020 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	151.728,69	-	45.234,71	(45.234,71)	(4.376,56)	147.352,13
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	61.253,27	-	16.081,91	(16.081,91)	(1.962,84)	59.290,43
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	87.031,30	-	8.273,88	(8.273,88)	(2.214,00)	84.817,30
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	-	-	80.632,08	(80.632,08)	-	-
7 viviendas en Calle Santa María 10	679.402,20	-	-	-	(13.794,24)	665.607,96
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	843.000,00	-	-	-	(16.860,00)	826.140,00
15 viviendas en calle Botica 29	-	466.459,50	-	-	-	466.459,50
Total	1.822.415,46	466.459,50	150.222,58	(150.222,58)	(39.207,64)	2.249.667,32
		616.682,08		(189.430,22)		

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Doderó	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	35/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Año 2019 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2020 (cuenta 775)	Imputación resultados 2020 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 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 García de Sola nº 14	89.245,30		8.273,88	(8.273,88)	(2.214,00)	87.031,30
28 viviendas en San Juan Bosco, 1-2	-		80.632,08	(80.632,08)	-	-
7 viviendas en Calle Santa María 10	629.493,49	60.218,82	-	(10.310,11)	-	679.402,20
13 viviendas 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:

Año 2020 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 12.1)
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	408.503,27	52.958,64	367.735,44	58.540,60
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	193.427,57	15.157,18	291.770,58	139.393,00
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	87.812,16	11.819,77	84.267,63	34.583,35
28 viviendas San Juan Bosco, 1-2	327.829,52	115.188,71	149.552,86	63.087,85
15 viviendas en calle Botica 29	-	-	177.213,36	-
15 viviendas San Juan Bosco, 1-2	-	-	-	106.327,80
15 viviendas en calle Botica 29 (Ayuntamiento)	913.973,94	-	-	-
15 viviendas en calle Botica 29 (Estado-Junta Andalucía)	507.502,50	74.247,04	-	507.502,50
Marqués de Copranis	1.904.390,00	-	-	-
Marqués de Copranis	200.000,00	-	-	-
Total	4.543.438,96	269.371,34	1.070.539,87	909.435,10

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47
Observaciones		Página	36/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

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

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

15. 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	2020	2019
Ventas de viviendas y locales	54.209,02	3.454.208,03
Prestaciones de servicios (arrendamientos de viviendas y locales)	1.210.690,07	1.183.141,33
Totales	1.264.899,09	4.637.349,36

b) Trabajos realizados por la empresa para su activo

Este epígrafe recoge los importes activados como inmovilizado material en curso (nota 7) proveniente de trabajos realizados por otras empresas para los inmuebles en curso, 466.459,50 euros en 2020 (686.647,51 euros en el año anterior), los cuales una vez terminados son reclasificados a inversiones inmobiliarias por ser destinados al alquiler. Asimismo, en el año 2020 se han realizado trabajos realizados con activos mantenidos para la venta por importe de 179.887,83 euros tal y como se comenta en la Nota 9.

c) Aprovisionamientos

El desglose de los Aprovisionamientos es el siguiente:

Código Seguro De Verificación:	wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	37/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Descripción	2020	2019
Consumos para obras y trabajos en curso	1.112.018,19	1.227.807,15
Certificaciones y gastos obras en curso	641.076,60	1.127.821,50
Certificaciones y gastos obras varias	470.941,59	99.846,97
Gastos expediente expropiatorio	0,00	138,68
Trabajos realizados por otras empresas	1.533,30	152.420,00
Totales	1.113.551,49	1.380.227,15

d) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.337.925,37	1.354.026,43
Otros ingresos de gestión	1.149.485,46	1.157.019,41
Ingresos por suplidos	188.439,91	197.007,02
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.726.149,43	2.809.397,61
Subvención municipal para actividades generales de interés público	1.225.460,47	1.225.460,47
Subsidación de préstamos hipotecarios conveniados	48.690,86	49.834,37
Subvención. Proyecto RECO2ST Horizon 2020	0,00	80.490,03
Otras subvenciones a la explotación	0,00	99.586,31
Otras subvenciones de explotación de ejercicios anteriores (obras de reforma y mantenimiento de edificios del patrimonio del Ayto.)	451.998,10	1.455.371,18
Totales	3.064.074,80	2.809.397,61

e) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Nóminas de personal	1.549.182,75	1.434.538,17
Seguridad social a cargo de la empresa	430.433,75	413.265,17
Otros gastos sociales	11.391,88	14.268,42
Gastos formación	0,00	480,00
Totales	1.991.008,38	1.862.551,76

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	38/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

f) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Servicio mantenimiento inmovilizado intangible	10.725,06	6.483,24
Reparación y conservación inv. inmobiliarias	84.948,61	24.148,55
Servicios de profesionales independientes.	22.828,19	17.470,47
Primas de seguros	18.504,45	13.440,73
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	7.841,27	696,00
Suministros	38.418,08	46.266,22
Gastos de viajes	65.093,17	62.538,17
Otros servicios	423.488,51	283.337,09
Gastos de comunidades	40.009,72	47.474,76
Total servicios exteriores	711.857,06	501.855,23

g) Amortización

Las dotaciones por amortización se desglosan en:

Dotación a la amortización	2020	2019
Inmovilizado intangible (nota 5)	5.752,98	5.378,65
Inmovilizado material (nota 6)	5.858,39	4.190,80
Inmovilizado inmobiliario (nota 7)	519.520,90	488.608,61
Totales	531.132,27	498.178,06

h) Pérdidas por deterioro y variación de provisiones

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

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones	2020	2019
Dotación provisión deterioro saldos a cobrar (nota 8.1.c)	976.248,83	221.596,82
Dotación provisión contratos onerosos (nota 20)	0,00	965.887,72
Totales	976.248,83	1.187.484,54

16. 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	39/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

17. Operaciones con partes vinculadas

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

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

Epígrafe del balance de situación	Nota de la memoria	2020	2019
B) ACTIVO CORRIENTE			
III.2. Clientes por ventas y prestación de servicios.	8.1.b)	4.471.566,64	3.374.071,00
Ayuntamiento de Cádiz, deudor		4.471.566,64	3.374.071,00
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo.	8.2.a)	(74.247,04)	(526.245,14)
Saldo transformable en subvenciones	14	(74.247,04)	(526.245,14)
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2.a)	(783.032,06)	(783.032,06)
D) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo.		(2.549.099,36)	(2.540.485,10)
Dividendo activo a cuenta	8.2.b)	(2.549.099,36)	(2.549.099,36)
Cuenta corriente con entidades vinculadas	8.2.b)		8.614,26
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2.b)	(10.624.534,33)	(10.635.466,55)
Totalizador			

En relación con el saldo acreedor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 10.624.534,33 euros, poner de manifiesto las siguientes diferencias surgidas tras la contestación recibida del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a nuestra solicitud de confirmación de operaciones pendientes de cobro a favor de Procasa a 31 de diciembre de 2020:

- 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 no aparece anulado el expediente de compensación de oficio (10/2020), por importe de 187.678,26 euros, que por no estar conforme Procasa con dicho expediente de compensación, se presentó Recurso Potestativo de Reposición el 28 de enero de 2020, al considerar que dicha deuda que se compensa no existe, argumentando y justificando con documentación dicho recurso. Hasta el momento de 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 2020 según nuestra contabilidad y la del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, dado que la deuda que se refleja en la contestación, 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	40/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

18. Otra información

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

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Altos directivos (no consejeros)	1	1			1	1
Resto de personal de dirección de las empresas	2	2	3	3	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	2020	2019
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 2020 y 2019 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 el ejercicio 2019 cesó en su cargo de gerenta 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 2020 y 2019, 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 y en el año 2020 la cantidad de 70.112,02 euros

Al cierre del ejercicio 2020, 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	41/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 2020 y 2019, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a:

Concepto	Año 2020	Año 2019
Por auditoría de cuentas	7.895,00	7.895,00
Por otros servicios	0,00	0,00
Totalizador	7.895,00	7.895,00

Los importes indicados en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

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

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 2020:

Periodo medio pago a proveedores	2020	2019
	Días	Días
Ratio de operaciones pagadas	25,08	25,70
Ratio de operaciones pendientes de pago	25,94	11,59
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.555.035,06	1.555.035,06
Total pagos pendientes	148.322,25	148.322,25

El periodo 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	42/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

20. 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 garajes 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

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaxZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	43/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 (notas 13 y15.h)			-965.887,72	- 965.887,72
Onerosidad aplicada en el año 2019 (nota 13)				-7.371.287,26
Coste de las demoliciones (imputado a gastos 2019)				431.076,82

21. COVID

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 2020, 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.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwAXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	44/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

El Consejo de Administración de Procasa siguiendo las indicaciones del gobierno y de acuerdo con su plan de contingencia de riesgos viene ejecutando 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 a los meses de abril. La situación de vulnerabilidad económica requiere que:

1. 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).
2. 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 a los meses de abril.

4.- Una vez finalizado el estado de alarma, Procasa concedió fraccionamiento en doce meses, de los recibos de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2020, a 444 titulares de contratos de vivienda y locales, por los efectos que en los ingresos de dichas unidades familiares y actividad económica produjo la situación.

Código Seguro De Verificación:	Wkk1xsZAwaXZ0CEbthC47g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/04/2021 13:14:36	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	20/04/2021 10:11:28	
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	20/04/2021 09:27:46	
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	19/04/2021 23:33:44	
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	16/04/2021 11:39:47	
Observaciones		Página	45/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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 las cuentas anuales 2020 están compuestas por, los estados financieros, 6 folios numerados correlativamente 1 a 6, y la memoria, 38 folios numerados correlativamente 1 a 38, y excluida esta página, contiene las Cuentas Anuales, y adjunto el informe de gestión del ejercicio 2020 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 30 de marzo de 2021.

Código Seguro De Verificación:	ZKrcTXLMWF0TPza04fvvmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	04/05/2021 14:47:23
	Maribel Bueso Nuñez	Firmado	03/05/2021 13:52:35
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Informe de Gestión Ejercicio 2020



Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	1/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

Código Seguro De Verificación:	AznhCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	2/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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 2020

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.*

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	3/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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.

Todas ellas, en mayor o menor medida se han visto afectadas en este ejercicio por la situación de pandemia y las restricciones a la movilidad y a las reuniones como consecuencia de ella, ha sido necesario incrementar medios técnicos y probar distintos mecanismos para mantener una comunicación fluida con los inquilinos del parque público de vivienda, con los diferentes agentes externos y entre el propio personal de la empresa.

A) PROMOCIONES DE VIVIENDAS Y ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

A.1) Doctor Marañón 2

Una vez finalizadas las obras de la 1ª Fase, que se vieron afectadas por retrasos ocasionados por la pandemia, y que se centraron en la consolidación de la estructura, el 13 de noviembre de 2020 se iniciaron las obras de la 2ª Fase cuyo objeto es la ejecución de 28 viviendas protegidas en alquiler, 26 de 2 dormitorios y 2 de 1 dormitorio, 3 de ellas para personas con movilidad reducida, tiene un presupuesto de 1.062.520,00 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 879.095,00 € y otra del Programa Europeo RECO2ST de 601.875,00 €, por estar considerada la actuación un modelo de eficiencia energética óptima en el sur de Europa, la fecha prevista de terminación es en mayo de 2022. La empresa constructora es EJOC2004, S.L.

A.2) 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 protegidas en alquiler de dos dormitorios, 2 de ellas para personas con movilidad reducida, 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. Una vez superados los retrasos ocasionados por la pandemia, está prevista su terminación en el mes de junio de 2020.

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyrutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	4/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



A.3) Traslado del transformador eléctrico en Avda. de la Constitución de 1812

Se trata de una actuación de urbanización que permitirá la ejecución posterior del tramo de avenida que comunicará la Avda. de Huelva con la Avda. de la Constitución de 1812, las obras se iniciaron el 18 de noviembre de 2020, tienen un presupuesto de 71.992,62 € y la fecha prevista de terminación es en mayo de 2021. La empresa constructora es CONSTRUCCIONES BUTRON ORTIZ, S.L.

A.4) Enajenación de parcela en Avenida de la Constitución de 1812

El Consejo de Administración de PROCASA, en sesión de fecha 23 de octubre de 2020, acordó que se procediera a la venta directa de la Parcela 1 de la UE-EX-1BR1 "Cooperativa R1", al haberse declarado desierto el procedimiento de licitación convocado para la enajenación mediante subasta pública de dicho inmueble (Exp. 4/2020-CO), adjudicándose a quien lo ha solicitado en primer lugar, la empresa ABU CADIZ 2020, S.L.U., por precio de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL EUROS (4.617.000,00 €), más IVA.

La escritura pública de compraventa se otorgó ante el Notario de Cádiz D. José Ramón Castro Reina, el día 17 de diciembre de 2020, con el número 2.141 de protocolo.

B) ASISTENCIA TÉCNICA A LAS ITES.

Durante el ejercicio 2020, Procasa ha seguido apoyando a la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz en la Inspección Técnica de Edificios (ITE), reservándose el Área de Urbanismo las funciones relativas a los requerimientos y adopción de los acuerdos para el ejercicio de las potestades administrativas y en particular para el ejercicio de la potestad sancionadora y otras medidas coercitivas.

Las funciones del servicio asumidas por Procasa son:

- 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.
- Visita de Inspección a los edificios objeto de ITE.
- Redacción de informes
- Informes de valoración de obras.

Concretamente, durante el año 2020, los técnicos de Procasa han emitido 257 informes sobre fincas, de los que 88 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 169 desfavorable, que se

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	5/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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.

Esta línea de actuación de PROCASA es, posiblemente, la que se ha visto más afectada por las restricciones de movilidad y reunión, se ha multiplicado la atención telefónica, los mensajes de whatsapp, los videos de averías, etc.

Procasa gestiona actualmente un total de 2.070 viviendas de alquiler, propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, de la Junta de Andalucía y de la propia empresa municipal. El desglose de dicho parque, por titularidad de las viviendas, es el siguiente:

Propiedad de Ayuntamiento de Cádiz: 1.381 viviendas.

Propiedad de Procasa: 260

Propiedad de la Junta de Andalucía: 426

Otros: 3

A pesar de las especiales condiciones en las que se ha tenido que trabajar durante los meses de confinamiento domiciliario, el número de recibos emitidos durante el año 2020 ha sido de 25.564 recibos, siendo el porcentaje de morosidad del 25,95%, por lo que ha aumentado algo con respecto al pasado ejercicio, que se situó la morosidad en un 24,48%. 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 2020 un importe de 138.378 euros, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

Contratos de arrendamientos formalizados (viviendas, locales y garajes): 31 contratos.

Subrogaciones tramitadas: 32

Solicitudes de cambios de viviendas: 17

Depósitos de fianzas de arrendamiento en AVRA: 31

Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 46

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 31 encuestas que se entregaron y recibieron en 2020, en la entrega de llaves de las

Código Seguro De Verificación:	AznhCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	6/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



viviendas, siendo todas adjudicadas en segunda o sucesiva ocupación, respecto al servicio prestado es alto, siendo la media de las valoraciones superiores o iguales a siete (sobre 10) de un 68%, teniendo en cuenta que este año todas las viviendas adjudicadas no han sido de nueva construcción. Esta cifra es algo inferior pero similar a la del año anterior para vivienda usada.

Se destaca como punto fuerte del servicio el que se cubran las necesidades familiares con la vivienda adjudicada, valorado satisfactoriamente por casi el 88% de las personas usuarias, siendo superior a la valoración del año anterior que fue del 70% en viviendas de segunda adjudicación.

El número de partes de averías o deficiencias registrados ha sido de 624, de los que 564 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 2020, han sido las siguientes:

Reforma integrales de viviendas.....	17
Actuaciones Estructurales.....	36
Actuaciones en Red de Evacuación/Atascos.....	63
Actuaciones de Impermeabilizaciones.....	18
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías.....	35
Actuaciones en instalaciones.....	222
Actuaciones en pinturas.....	11
Actuaciones en albañilería.....	90
Actuaciones Varias.....	132

No obstante con una aportación extraordinaria del Ayuntamiento de Cádiz, se han podido ejecutar carácter individual otras obras con proyecto técnico o con documentos técnicos que definan las obras. Realizamos las siguientes obras:

Puesta en uso de viviendas:

- 1.- Santo Domingo 28-bajo
- 2.- San Juan 27-3º A
- 3.- Marinero en Tierra 2-9ºD
- 4.- Cal y canto 7-4ºC

Contratamos y ejecutamos las obras por seguridad de las fachadas de los siguientes edificios municipales:

- Cl. Levante 1 y 3
Cl. Cristo de la Misericordia 13

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	7/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Avd. Lacave 7 y 9.

Hemos ejecutado y finalizado obras correspondientes a mantenimiento preventivo que fueron contratadas en 2019, ejecutadas y dirigidas en 2020.

1.-SATE en Cl. De la Bulería 3 y 4. (actualmente pendiente de finalización por dificultad con lluvias)

2.-Instalación de depósitos de alimentación para AFS a viviendas en Ba. Guillén Moreno.

3.-Rehabilitación de la fachada en edificio de viviendas en Cl. San Juan 27.

4.-Rehabilitación parcial de fachada (planta baja) edificio en Cl. San Roque 7.

5.-Actuación de impermeabilización en Cubiertas de edificios municipales.

C/ De la Cantuña, 1 y 2

C/ De La Cantuña, 3 y 4

C/ Tanguillos, 2 y 4

C/ Fernández Ballesteros, 8 y 10; 12 y 14; 16 y 18.

C/ Bulería, 1 y 2

C/ Bulería, 5 y 6

C/ Levante 1 y 3.

Avda. Lacave, 7 y 9.

Avda. De la Sanidad Pública 13

Avda. De la Sanidad Pública 15

6.-Reparación de "Ménsulas y Cornisas en manzana "A", Bda. Cerro del Moro.

7.-Contratación y ejecución de la actuación de "Modernización de los dos ascensores en Cl. Marinero en Tierra 11".

C.2) Asistencia social.

- Atención personalizada a inquilinos por petición de cita: 630 consultas.

- Inspección de viviendas municipales por mal uso: 18 viviendas

- Intervención sociofamiliar de inquilinos municipales: 32 casos.

- Inspección, tramitación e intervención en viviendas de posible recuperación por falta de uso: 15 viviendas.

- Mediación en conflictos vecinales y familiares: 27 casos

- Atención personalizada para la negociación de pago, previo estudio socioeconómico de la unidad familiar inquilina: 215 casos, de los cuales, 193 se

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	8/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



corresponden con entrevistas telefónicas para la tramitación de ayudas a la vulnerabilidad y los 84 restantes para negociaciones de pago.

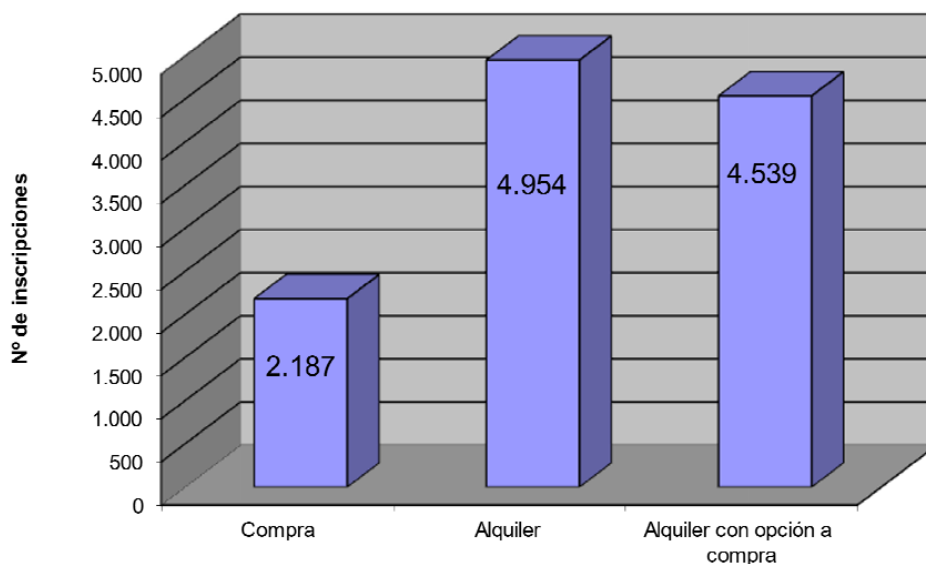
- Estudio de solicitudes de demandantes de vivienda para 84 procesos de selección del Registro Municipal de Demandantes, cuyo resultado fue la adjudicación de 18 viviendas en alquiler y 3 viviendas en alquiler con opción a compra.
- Redacción de informes técnicos: 29
- Atención y seguimiento de comunidades: 19
- Visitas a domicilio: 205
- Intervención con limpiezas por Diógenes: 2
- Elaboración de borradores de protocolos de convivencia, impagos y de cambios y permutas.

D) GESTIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Durante el ejercicio 2020 se presentaron 607 solicitudes de alta, de las cuales se han inscrito 505. Se han producido 71 cancelaciones, de las cuales 29 son a instancias de las personas interesadas y 42 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 5803 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:

Régimen de acceso de las inscripciones



Código Seguro De Verificación:	AzhnCyrutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	9/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Se han efectuado 4.296 modificaciones en las inscripciones: 1.503 a instancias de las personas interesadas y 2.793 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 22 de junio de 2020 se publicó la lista ordenada según baremo para las viviendas de alquiler que regula la Ordenanza Reguladora del Registro.

Dentro del periodo de alegaciones (23/06/2020 a 6/7/2020) se presentaron 14 reclamaciones y una vez revisadas y comprobadas se procede a subsanar por lo que con fecha 7/7/2020 se publica nueva lista corregidas.

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 la 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 2020 se ha atendido desde el servicio del SIAMI 155 consultas nuevas.

Desde principios de año los motivos de consulta más destacados que se han tratado desde el SIAMI 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.

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	10/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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, propiedad o administraciones 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 2020, el servicio que presta Procasa mediante 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 50 casos con personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo 42 casos nuevos y 8 reabiertos de años anteriores, más 134 casos abiertos de ejercicios anteriores, que mantienen el seguimiento y la mediación.

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	11/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



De los casos abiertos durante el año 2020, 45 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 2 tenían préstamo hipotecario y los otros 3 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual.

Durante el año 2020 se han cerrado 52 casos del total de 184, entre los nuevos y los abiertos de años anteriores, y el resto mantiene la intervención/mediación. De los 52 casos cerrados se han resuelto favorablemente 37:

- 12 se mantienen en la vivienda.
- 10 se instalan en otro alquiler de vivienda adecuada.
- 2 consiguen un alojamiento residencial adecuado, distinto de un alquiler.
- 7 con asesoramiento la persona interesada actúa por cuenta propia.
- 6 adjudicaciones de vivienda protegida por el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida.

Los casos cerrados desfavorablemente han sido 5, en 3 casos se produce la entrega voluntaria de la vivienda sin encontrar alternativa habitacional adecuada y en otros 2 el requerimiento estaba muy avanzado sin posibilidad de intervención. El resto, un número de 10 casos se han cerrado por abandono de la intervención por parte de la persona interesada, en alguna de sus fases.

A fecha 31 de diciembre de 2020, los casos atendidos por este servicio desde que se implantó el protocolo, en octubre de 2015, han sido 469, de los cuales el 80% son de arrendamiento, el 9% de los casos por hipotecas y el 11% 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).

Una vez aprobado en el anterior ejercicio, el PMVS está en vigor y comienza la fase de gestión y seguimiento del Plan.

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

Durante el año 2020, Procasa sigue actuando como entidad colaboradora del

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	12/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Ayuntamiento de Cádiz, respecto de las ayudas reguladas en este Programa Municipal de Alquiler, designada desde que se aprobó la Ordenanza municipal por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 9 de septiembre de 2016.

Este Programa está incluido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Cádiz (PMVS).

La Ordenanza regula una serie de medidas dirigidas a incentivar a la propiedad de viviendas desocupadas, su puesta a disposición en el mercado de alquiler de viviendas, en condiciones de habitabilidad y a precios razonables, para que puedan destinarse, con el apoyo municipal, fundamentalmente 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 el mes de julio, el Excmo. Ayuntamiento Pleno aprueba, inicialmente, un conjunto de modificaciones a esta Ordenanza y el texto refundido con las modificaciones aprobadas, estando actualmente en periodo de información pública, pasando a denominarse "Ordenanza Reguladora de las Ayudas del Programa Municipal de Alquiler", antes denominada del "Programa Municipal Alquiler Social".

La necesidad de modificar esta Ordenanza se ha debido, principalmente, a lo siguiente:

- Las modificaciones introducidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, sobre la duración mínima de las prórrogas en los contratos de arrendamiento, requieren la adaptación de varios artículos de la Ordenanza.
- Algunas exigencias de cumplimiento de determinados parámetros constructivos a las viviendas para su inclusión al Programa, se han constatado, durante este tiempo de aplicación desde su vigencia, que son difíciles de cumplir en la oferta de alquiler de la ciudad, restando posibilidades de incrementar viviendas a incluir en el Programa.
- Adaptación al mercado de alquiler residencial de los límites máximos de los importes de renta, estableciendo un procedimiento más ágil para las

Código Seguro De Verificación:	AznhCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	13/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



sucesivas actualizaciones, delegándose en la Junta de Gobierno Local.

- Incremento del crédito reintegrable a la propiedad para la adecuación previa de las viviendas a arrendar.
- Se unifican criterios, en cuanto al acceso a las ayudas por parte de las personas inquilinas, con los que se vienen aplicando en la Delegación Municipal de Servicios Sociales y se introduce como situación de especial protección a las mujeres víctimas de violencia de género.

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. En concreto, Procasa continúa interviniendo en los siguientes aspectos recogidos en la 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.

En 2020 se han realizado labores de difusión del programa a través de la página web de Procasa y mediante reunión de trabajo con representantes de las principales agencias y/o agentes de la propiedad inmobiliaria en el municipio.

Este ejercicio marcado por la pandemia COVID19, supone una desaceleración en cuanto a nuevas inclusiones de viviendas disponibles por parte de la propiedad.

Durante el año 2020 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 y se ha presentado una solicitud de inclusión en el programa que se encuentra actualmente en estudio.

G.3) Observatorio Municipal de la Vivienda.

Durante el año 2020 no se han celebrado reuniones del Observatorio Municipal de la Vivienda.

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyrutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	14/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

Durante el año 2020, como empresa municipal de vivienda, Procasa continúa actuando como socio adscrito al Ayuntamiento y colabora en el proyecto con la Delegación de Urbanismo. Así, Procasa participó en las dos reuniones previstas en la agenda del Proyecto ReCO₂ST, vía telemática por motivo de COVID19, llevadas a cabo en junio y en noviembre, no pudiendo celebrarse ninguna presencialmente en la sede de los participantes europeos, como estaba previsto inicialmente.

G.5) Trabajos arqueológicos, Hallazgos y Estudios realizados durante 2020.

1.-Proyectos arqueológicos.

- Elaboración en curso, del proyecto de urbanización de la Avenida de la Constitución 1812. Tramo de la Avenida Sanidad Pública con la Calle Cooperativa (expte.:17/039).

Actualmente todavía se está elaborando, para presentarlo este año 2021 como un Proyecto para el Control de Movimientos de Tierras para la ejecución de zanjas para acometida de aguas fecales, pluviales, alumbrado, telefonía.

- Ejecución del proyecto por el que se justifica la innecesidad de cautelas arqueológicas durante la ejecución del montaje de la red de baja tensión para suministros varios en la zona de la c/ Cooperativa con la Avda. Sanidad Pública. Arqueológico. Efectuado durante los meses de finales de noviembre y primera quincena de diciembre de 2020.

2.-Ejecución de trabajos de campo.

Control de movimientos de los rebajes efectuados para los trabajos de rehabilitación en la vivienda de la c/ Botica número 29.

Dichos trabajos consistieron en lo siguiente: rebaje de zanja para acometida de tuberías para aguas fecales y pluviales entre los patios con salida al exterior a la tubería general (1,5 m de profundidad), rebaje perimetral de pasillos izquierdo, derecho, delantero y trasero (aproximadamente 1 m. de profundidad), un hueco para colocación de ascensor (de 1,05 m de profundidad). Se efectuaron fundamentalmente entre los meses de octubre y diciembre del 2020, de manera puntual según la previsión del calendario de ejecución de las obras de construcción.

Código Seguro De Verificación:	AznhCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	15/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Lo más significativo de los trabajos, fue la aparición de dos capiteles barrocos de mármol blanco decorados con volutas, hojas, moñas o castañuelas... en uno de ellos un escudo heráldico. Dichos capiteles van a ser integrados en la propia vivienda rehabilitada en unos de sus patios con un panel explicativo para que puedan estar a la vista de los propios inquilinos. Estos trabajos aún se encuentran en proceso de ejecución.

Lo más probable es que estos capiteles formasen parte de un patio con columnas en cada esquina y soportando arcos de medio punto. Quizás fuese una vivienda de los muchos comerciantes burgueses que se afincaron en Cádiz hacia fines del XVII o principios del XVIII.

Así mismo se recogieron diversos materiales cerámicos desde época contemporánea (desde principios del siglo XX) hasta fragmentos de época romana republicana (siglos II y I a.C.).

Son dignos de destacar:

- Fuente o lebrillo vidriado casi completo fechado entre finales del siglo XVIII y XIX (apareció en el relleno junto a uno de los capiteles).
- Fragmentos de cántaras o anforiscos como cerámica de envasado.
- Fragmentos de platos y cuencos de origen Sevillano, Manises y de importación italiana, sencillos o con decoración geométrica.
- Fragmento de candil de época almohade.
- Fragmentos de ánforas y cerámicas comunes romanas de uso doméstico.
- Fragmentos romanos de vajilla de lujo (Terra Sigillata) y cerámica de paredes finas.
- Un fragmento de lápida romana con parte del epitafio.
- Diversos fragmentos de tipos de mármoles romanos procedentes de Italia y Oriente, de importaciones realizadas en época romana para los revestimientos de edificaciones edilicias o viviendas de cierta entidad.

3.- Informes y memorias finales entregadas.

- Informe preliminar y estudio básico de los resultados obtenidos en la actividad arqueológica Control de Movimientos de Tierras durante la rehabilitación efectuada en la calle Botica 29.
- Elaboración en curso de la memoria final de los trabajos arqueológicos efectuados en la calle Botica 29. Estudio más amplio en cuanto a la ejecución de texto (estratigrafías, materiales arqueológicos, resultados obtenidos, estudio comparativo y conclusiones), planimetrías (variedad de plantas y alzados, detalles estratigráficos),

Código Seguro De Verificación:	AznhCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	16/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



fotografías (evolución de los trabajos arqueológicos realizados desde los comienzos hasta su final) y videos (de la evolución de los trabajos).

4.- Colaboración con la U.C.A.

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

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

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

Importe neto de la cifra de negocios 2020.....1.264.899,09 euros
Importe neto de la cifra de negocios 2019.....4.637.349,36 euros.

Volumen total de activos en ejercicio 2020.....43.592.921,56 euros.
Volumen total de activos en ejercicio 2019.....42.321.977,47euros.

ANÁLISIS DE RATIO

RATIO	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019	VARIACIÓN
Equilibrio	110,63%	121,69%	-11,06 %
Endeudamiento c/p	151,26%	176,92%	-56,58 %
Solvencia Técnica	0,90	0,82	0,08
Rentabilidad Capital	261,35%	25,98%	

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	17/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



La ratio de equilibrio de la sociedad prácticamente no ha variado en este ejercicio con respecto al anterior, lo que significa que la relación entre el pasivo exigible de la empresa a corto plazo con respecto al activo circulante durante 2020 ha disminuido con respecto al 2019.

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 cancelación del capital pendiente del préstamo que financió las viviendas libres 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 en el ejercicio 2020 es negativa al haber obtenido pérdidas. Por lo que en este caso, no tiene sentido calcular la variación de la ratio de los ejercicios que estamos comparando.

Cádiz, 30 de marzo de 2021
LAS ADMINISTRADORAS

Fdo.: Eva Tubío Martínez

Fdo.: Helena Fernández Valle

Fdo.: Carmen Sánchez Barrera

Fdo.: Natalia Álvarez Dodero

Fdo.: Lucrecia Valverde Lasanta

Código Seguro De Verificación:	AzhnCyRutQ2H3r0+g1L9HQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carmen Sanchez Barrera	Firmado	20/05/2021 00:28:01
	Lucrecia Valverde Lasanta	Firmado	19/05/2021 08:57:22
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	18/05/2021 11:11:28
	Natilia Alvarez Dodero	Firmado	17/05/2021 17:45:36
	Eva Maria Tubio Martinez	Firmado	17/05/2021 13:08:18
Observaciones		Página	18/18
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		

