



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

**Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021**



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 la Sociedad Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. (PROCASA), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2021, 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 la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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 2021, 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 2021 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.

R.O.A.C. N° S2347



Jesús Bustamante León
Inscrito en el R.O.A.C. N° 9602

20 de julio de 2022

"Este informe se corresponde con el sello distintivo n° 07/22/01712 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España"

EVA MARIA TURIO MARTINEZ (1 de 5)
PRESIDENTA
FIRMA: 717062022
HASH: f6c332a17a7650a3a32e3a2885a71ea4

ELENA MONTSERRAT FERNANDEZ VALLE (2 de 5)
VICEPRESIDENTA
FIRMA: 717062022
HASH: 4323a4bb363d23d355481241f362b4358

MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA (3 de 5)
CONSEJERA
FIRMA: 06a072022
HASH: 84bc87ba072022e0aa2528bcbce1573



Cuentas Anuales e Informe de Gestión

Ejercicio finalizado a al 31 de diciembre de 2021



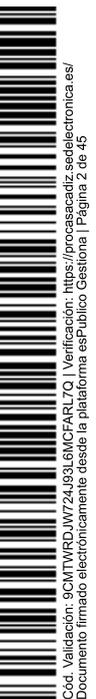
Cód. Validación: 9CMTWRD.JW724.L33.L6MCFARL7Q | Verificación: <https://procasacádiz.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 45

Cuentas Anuales 2021

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		28.159.501,07	27.795.243,30
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	306.373,27	119.365,81
5. Aplicaciones informáticas		10.506,20	14.331,65
8. Derechos sobre aprovechamientos urbanísticos		295.867,07	105.034,16
II. Inmovilizado material ...	4.2 y 6	1.028.729,50	1.735.850,10
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		9.136,86	9.835,98
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.019.592,64	1.726.014,12
III. Inversiones inmobiliarias	4.3 y 7	25.771.732,71	24.696.964,38
1. Terrenos		4.128.185,59	3.846.049,37
2. Construcciones		21.643.547,12	20.850.915,01
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5.1 y 8.1.a)	1.052.665,59	1.243.063,01
2. Créditos a terceros		870.563,38	1.070.539,87
5. Otros activos financieros		182.102,21	172.523,14
B) ACTIVO CORRIENTE		10.719.890,31	15.797.678,25
II. Existencias	4.6 y 10	2.607.498,13	2.623.770,41
2. Terrenos y solares		107.436,85	107.436,85
3. Edificios en construcción		73.719,94	73.719,94
4. Edificios construidos		2.426.341,34	2.442.613,62
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.733.180,59	6.649.886,47
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5.1 y 8.1.b)	377.372,38	1.180.011,50
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.5.1 y 8.1.b)	5.049.657,85	4.471.566,64
3. Deudores varios	4.5.2 y 8.1.b)	58.750,79	66.294,19
4. Personal		600,00	1.500,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.1	1.246.799,57	930.514,14
VI. Periodificaciones a corto plazo		8.333,99	8.333,99
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.370.877,60	6.515.687,38
1. Tesorería		1.370.877,60	6.515.687,38
TOTAL ACTIVO (A + B)		38.879.391,38	43.592.921,55

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.



Cuentas Anuales 2021

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) PATRIMONIO NETO		5.975.880,36	5.929.658,70
A-1) Fondos propios		1.613.171,04	2.528.625,56
I. Capital	11	60.101,21	60.101,21
1. Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
III. Reservas ...		1.999.047,13	2.625.601,78
1. Legal y estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		1.662.515,33	2.289.069,98
V. Resultados de ejercicios anteriores		(157.077,43)	0,00
VII. Resultado del ejercicio	3	(288.899,87)	(157.077,43)
A-2) Ajustes en Patrimonio Neto	14	1.151.365,82	1.151.365,82
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos ...	14	3.211.343,50	2.249.667,32
B) PASIVO NO CORRIENTE		18.952.154,76	20.033.916,77
II. Deudas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	18.169.122,70	19.250.884,71
2. Deudas con entidades de crédito		13.329.749,75	14.402.499,73
5. Otros pasivos financieros		4.839.372,95	4.848.384,98
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		13.951.356,26	17.629.346,08
II. Provisiones a corto plazo	4.9 y 13	125.000,00	152.420,00
2. Otras provisiones	13	125.000,00	152.420,00
III. Deudas a corto plazo	4.5.2 y 8.2.b)	4.989.742,48	3.824.853,47
2. Deudas con entidades de crédito		954.747,75	890.099,93
5. Otros pasivos financieros		4.034.994,73	2.934.753,54
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		13.778,83	3.396,95
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.822.834,95	13.648.675,66
1. Proveedores	4.5.2 y 8.2.b)	137.610,59	329.367,82
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.2.b)	6.458.786,94	10.624.534,33
3. Acreedores varios	4.5.2 y 8.2.b)	2.117.501,46	1.618.691,74
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		161,74	105,16
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12.1	108.530,45	1.075.890,15
7. Anticipos de clientes		243,77	86,46
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		38.879.391,38	43.592.921,55

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.



Cuentas Anuales 2021

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2021 Y 2020

	NOTAS DE LA MEMORIA	(Debe) Haber	
		Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	15.a)	1.214.173,68	1.264.899,09
a) Ventas		13.812,00	54.209,02
b) Prestaciones de servicios (ingresos por arrendamientos)		1.200.361,68	1.210.690,07
2. Variación existencias de productos terminados y en curso		0,00	(4.282,23)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	15.b)	1.151.711,53	646.347,23
4. Aprovisionamientos	15.c)	(1.271.096,77)	(1.113.551,49)
c) Trabajos realizados por otras empresas		(1.271.096,77)	(1.113.551,49)
5. Otros ingresos de explotación	15.d)	2.811.155,82	3.064.074,80
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.474.822,94	1.337.925,37
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.336.332,88	1.726.149,43
6. Gastos de personal	15.e)	(2.042.909,69)	(1.991.008,38)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(1.644.607,65)	(1.549.182,75)
b) Cargas sociales		(398.302,04)	(441.825,63)
7. Otros gastos de explotación		(1.773.175,61)	(1.893.793,95)
a) Servicios exteriores	15.f)	(952.110,08)	(711.857,06)
b) Tributos		(187.126,75)	(205.688,06)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	15.h)	(633.938,78)	(976.248,83)
8. Amortización del inmovilizado	15.g)	(528.501,60)	(531.132,27)
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	202.902,31	485.555,94
10. Excesos y aplicaciones de provisiones	13	152.420,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		29.051,00	212.047,96
13. Otros resultados		2.088,47	(810,75)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(52.180,86)	138.345,95
14. Ingresos financieros		18,85	22,80
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		18,85	22,80
15. Gastos financieros		(236.737,86)	(295.446,18)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.184,66)	(290.312,92)
b) Por deudas con terceros		(234.553,20)	(5.133,26)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(236.719,01)	(295.423,38)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(288.899,87)	(157.077,43)
20. Impuestos sobre beneficios	12.2	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(288.899,87)	(157.077,43)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.

Cuentas Anuales 2021

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2021 Y 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2021 y 2020

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(288.899,87)	(157.077,43)
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>	14	1.164.578,49	616.682,08
<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)		1.164.578,49	616.682,08
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	(202.902,31)	(485.555,94)
<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)		(202.902,31)	(485.555,94)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		672.776,31	(25.951,29)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
DE LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2021 Y 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos y Ajustes en P.N.	Total
Saldo inicial del ejercicio 2020	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)	131.126,14	(25.951,29)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(10.091,91)	-	-	-	(10.091,91)
- 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
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(288.899,87)	961.676,18	672.776,31
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	(626.554,67)	-	-	-	(626.554,67)
- Distribución del resultado	-	-	(157.077,43)	157.077,43	-	-
Saldo final del ejercicio 2021	60.101,21	1.999.047,11	(157.077,43)	(288.899,87)	4.362.709,32	5.975.880,34

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020



ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2021 y 2020

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(288.899,87)	(157.077,43)
2. Ajustes del resultado		(176.009,82)	458.858,76
a) Amortización del inmovilizado (+)	15.g)	528.501,60	531.132,27
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	15.h)	594.854,41	976.248,83
c) Variaciones de provisiones (+/-)		(152.420,00)	0,00
d) Imputación de Subvenciones (-)	14	(202.902,31)	(485.555,94)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		(29.051,00)	(212.042,55)
g) Ingresos financieros (-)		(18,85)	(22,80)
h) Gastos financieros (+)		236.737,86	295.446,18
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(1.151.711,53)	(646.347,23)
3. Cambios en el capital corriente		(5.298.069,14)	3.627.232,36
a) Existencias (+/-)		16.272,28	4.532.422,67
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(592.232,90)	(2.191.842,34)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(4.761.192,89)	1.286.652,03
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(113.335,63)	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		152.420,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(236.719,01)	(5.110,46)
a) Pagos de intereses (-)		18,85	(5.133,26)
c) Cobros de intereses (+)		(236.737,86)	22,80
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/- 1 +/- 2 +/- 3 +/- 4)		(5.999.697,84)	3.923.903,23
B) FLUJOS DE EFECTIVOS DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversión (-)		(1.595.305,36)	(4.494.814,41)
b) Inmovilizado intangible	5	(2.460,66)	(2.455,25)
c) Inmovilizado material	6	(1.592.844,70)	(3.933.617,58)
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	(462.298,58)
e) Otros activos financieros		0,00	(96.443,00)
7. Cobros por desinversión (+)		1.883.308,52	4.617.000,00
c) Inmovilizado material		1.692.911,10	0,00
e) Otros activos financieros		190.397,42	4.617.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		288.003,16	122.185,59
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		538.023,84	902.715,89
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-) (Cambios en Reservas)		(626.554,65)	(10.091,91)
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		1.164.578,49	912.807,80
10. Cobros y pagos de pasivo financiero		28.861,06	(269.983,18)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		10.381,88	1.934,54
4. Otras deudas (+)		1.091.229,16	1.536.693,13
b) Devolución y amortización de			
2. Deudas con entidades de créditos (-)		(1.072.749,98)	(1.808.610,85)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		0,00	0,00
4. Otras deudas (-)		0,00	0,00
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
12. Flujo de efectivo de las actividades de financiación (+/- 9 +/- 10 +/- 11)		566.884,90	632.732,71
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIOS			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/- 5 +/- 8 +/- 12 +/- D)			
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		6.515.687,38	1.836.865,85
Efectivo o equivalente al final del ejercicio		1.370.877,60	6.515.687,38

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020.



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 confie por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Cádiz.
- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- Estudios, informes, colaboraciones y gestiones con particulares, administraciones, entidades públicas o privadas y asesoramiento a personas físicas o jurídicas sobre medidas y materias relacionadas y encaminadas a proteger o promocionar el establecimiento, mantenimiento y desarrollo de actividades comerciales, industriales, y de equipamiento socio-cultural y espacio cívico dentro del ámbito del Casco Antiguo de Cádiz, con el propósito de fomentar la actividad económica en el mismo, con exclusión de aquellas actividades cuyos epígrafes estén sometidos a legislación especial y las que impliquen ejercicio de autoridad.
- Estudios, informes, gestiones ante las distintas administraciones, y asesoramiento para la recuperación y preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Antiguo de Cádiz, con exclusión de las actividades que impliquen ejercicio de autoridad.
- Las anteriores actividades podrán ser ejercidas directamente o participando en sociedades que tengan objeto análogo.

La actividad actual de la Sociedad coincide con su objeto social.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro (salvo mención expresa).

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2021 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2021 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 2020 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 11 de diciembre de 2021.

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 ocasionada por el 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.

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

Al margen de lo expuesto en la Nota 2.7 posterior en relación con la aplicación de las nuevas disposiciones contables aprobadas mediante el RD 1/2021, durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Cambios en criterios contables

- (i) 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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020.

- (ii) Transición a las nuevas normas contables, aprobadas mediante RD 1/2021, de 12 de enero:

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de estas cuentas anuales son los mismos que los aplicados en el ejercicio anterior, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

En la fecha de aplicación inicial del Real Decreto 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la disposición transitoria segunda en materia de clasificación y valoración de los instrumentos financieros e incluir información comparativa sin expresar de nuevo. De ahí que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 6.e) de la citada disposición transitoria segunda, se ha optado por no adaptar la información comparativa a los nuevos criterios, procediéndose a la reclasificación de las partidas de activo y pasivo financiero con la finalidad de mostrar los saldos del ejercicio anterior ajustados a los nuevos criterios de presentación.

En cuanto a la comparación de los nuevos criterios aplicables en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestaciones de servicios, se ha optado igualmente por no expresar de nuevo la información comparativa y aplicando adicionalmente lo establecido en el apartado 4 de la disposición transitoria quinta. Derivado de lo anterior, y de las alternativas a las que se ha optado, la Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021 como resultado de la aplicación de la nueva normativa contable.

2.8. Corrección de errores

Como se comenta en la Nota 8.1.c, durante el ejercicio 2021 se ha regularizado, con cargo a reservas voluntarias, un importe de 611.023,95 euros, correspondiente al deterioro estimado sobre saldos a cobrar a arrendatarios deudores de la entidad, que presentaban un alto grado de morosidad y que se encontraban impagados desde hace más de 7 años.

Asimismo, en Consejo de Administración de 15 de julio de 2021 se dieron de baja saldos de impagados de arrendatarios con antigüedad superior a 5 años, por importe de 9.194,19; y otras partidas con origen en ejercicios anteriores por importe de 6.336,51 euros. (10.091,91 en el año anterior)

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 2021.

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 2021	Ejercicio 2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(288.899,87)	(157.077,43)
Total	(288.899,87)	(157.077,43)

Aplicación		
A resultados a compensar en futuros ejercicios	(288.899,87)	(157.077,43)
Total	(288.899,87)	(157.077,43)

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 2021, 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 2021 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 2021 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.

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%

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 participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2021 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

4.4. Arrendamientos.

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

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

4.5. Instrumentos 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. 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; créditos a terceros y; otros activos financieros, tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.
- (b) Pasivos financieros: débitos por operaciones comerciales, proveedores y acreedores varios; deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros; deudas con terceros, tales como los

préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito y depósitos recibidos.

- (c) Instrumentos de patrimonio propio: Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros:

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

Clasificación de activos y pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el balance adjunto, los activos y los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses a contar desde la fecha del balance y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

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.

4.5.1 Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías, atendiendo a las características de los flujos contractuales y al modelo de negocio aplicado por la Sociedad a ese activo financiero:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.
- Activos financieros a coste amortizado: Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión

con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- (i) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
 - (ii) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizados. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).
 - Activos financieros a coste: donde se incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones. Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Reconocimiento de los activos financieros:

La Sociedad reconoce los activos inicialmente al valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen según las categorías:

- (a) a valor razonable registrando las variaciones en resultados.
- (b) a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. (No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo). Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado:

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

4.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Asimismo, durante el ejercicio 2021 no se han realizado reclasificación alguna entre categorías de los pasivos financieros.

En cuanto a la valoración de los pasivos financieros, la Sociedad clasifica y valora los mismos dentro de las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado:

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

 - a. Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
 - b. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. (No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo). Con posterioridad los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Al cierre del ejercicio, todos los pasivos clasificados en esta categoría se encuentran valorados y registrados a valor nominal, al no devengar intereses explícitos y que, en el caso de que se devengasen, el efecto de su actualización no resulta significativo.

- **Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.**
Al cierre del ejercicio, la Entidad no mantiene clasificados pasivos financieros dentro de esta categoría. No obstante, y en su caso, los mismos son valorados inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Después del reconocimiento inicial la Sociedad valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6. Existencias

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

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

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

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

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

4.7. Impuestos sobre beneficios

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

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

4.8. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por compraventa de bienes o servicios se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de devengo, es decir, en el momento en que, o a medida que, se produce la transmisión del control de los bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación asociada al bien entregado o servicio prestado, deducidos descuentos y cantidades recibidas por cuenta de terceros, tales como el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para la aplicación de este criterio, la Sociedad previamente ha procedido a:

- Identificar el/los contratos del cliente.
- Identificar las obligaciones de desempeño.
- Determinar del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

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.

Los anticipos a cuenta en virtud de los contratos de venta suscritos con los clientes, cuando la promoción no está terminada o ni siquiera iniciada, se contabilizan por el importe de las cantidades recibidas, con abono a las cuentas del pasivo, "anticipos de clientes".

4.9. Provisiones y contingencias

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

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

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

4.11. Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo de uso de los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de estos.

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

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

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	66.373,58	2.460,66	(12.360,00)	56.474,24
Aprovechamientos urbanísticos	105.034,16	190.832,91	0,00	295.867,07
Total coste	171.407,74	193.293,57	(12.360,00)	352.341,31
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(52.041,93)	(6.286,11)	12.360,00	(45.968,04)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(52.041,93)	(6.286,11)	12.360,00	(45.968,04)
Neto				
Aplicaciones informáticas	14.331,65	(3.825,45)	0,00	10.506,20
Aprovechamientos urbanísticos	105.034,16	190.832,91	0,00	295.867,07
Total coste neto	119.365,81	187.007,46	0,00	306.373,27

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

A 31 de diciembre de 2021 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 23.198,22 euros (35.558,22 euros al 31 de diciembre de 2020) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021	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	80.145,66	3.440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.585,66
Inmovilizado en curso	1.726.014,12	960.878,62	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.019.592,64
Total coste	1.828.302,01	964.318,62	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.125.320,53
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	(70.309,68)	(4.139,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	(74.448,80)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(92.451,91)	(4.139,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	(96.591,03)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	9.835,98	(699,12)	0,00	0,00	0,00	0,00	9.136,86
Inmovilizado en curso	1.726.014,12	0,00	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.019.592,64
Total coste neto	1.735.850,10	960.878,62	0,00	(1.667.300,10)	0,00	0,00	1.028.729,50

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

El saldo a 31 de diciembre de 2021 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
Setenil de las Bodegas	86.278,74	544,50	86.823,24
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
Marques de la Ensenada	0,00	121.784,04	121.784,04
	401.964,38	617.628,26	1.019.592,64

En el ejercicio 2021 fueron clasificadas en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” las siguientes promociones o solares en curso al haber sido finalizadas y ser destinadas al alquiler:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Botica 29	300.000,00	1.367.300,10	1.667.300,10
	300.000,00	1.367.300,10	1.667.300,10

En el ejercicio 2020 no hubo incorporaciones a Inversiones Inmobiliarias

A esa fecha existen elementos en el inmovilizado material con un coste bruto de 87.210,28 euros (90.024,16 euros al 31 de diciembre de 2020) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

Elemento	Coste bruto
Equipos aire acondicionado	9.604,02
Mobiliario de oficina	12.538,21
Ordenadores	61.747,58
Red informática	3.320,47
Totalizador	87.210,28

A 31 de diciembre de 2021 y de 2020 no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en el inmovilizado material. Y en consecuencia no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en el inmovilizado material.

7. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos de Inmovilizado en curso (nota 6)	Traspasso de existencias	Saldo final
Coste:						
Terrenos	3.846.049,37	0,00	(17.863,78)	300.000,00	0,00	4.128.185,59
Construcciones	25.888.992,89	0,00	(91.489,28)	1.367.300,10	16.272,28	27.181.075,99
Total coste	29.735.042,26	0,00	(109.353,06)	1.667.300,10	16.272,28	31.309.261,58
Amortización acumulada:						
Construcciones	(5.038.077,88)	(518.076,37)	18.625,38	0,00	0,00	-5.537.528,87
Total amortización acumulada	(5.038.077,88)	(518.076,37)	18.625,38	0,00	0,00	-5.537.528,87
Neto						
Terrenos	3.846.655,34	0,00	(17.863,78)	300.000,00		4.128.185,59
Construcciones	20.850.309,04	(518.076,37)	(72.863,90)	1.367.300,10	16.272,28	21.643.547,12
Total coste neto	24.696.964,38	(518.076,37)	(90.727,68)	1.667.300,10	16.272,28	25.771.732,71

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

Durante el ejercicio 2021 se ha producido la baja por la venta de una vivienda arrendada en la calle Mesón 15, tras ejercer el arrendatario la opción de compra prevista en su contrato, así como la venta de dos garajes de la promoción Guardia Civil. Durante el ejercicio 2020 se realizó la baja de un inmueble arrendado, tras ejercer el arrendatario la opción de compra prevista en su contrato, en edificio San Juan 39, así como dos garajes.

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 RAPPА 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	356.015,48	1.938.844,69	2.294.860,17
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
Garaje 6 publico, 5	-	14.288,17	14.288,17
Garajes gc	295.082,45	995.649,85	1.290.732,30
Garajes Geriátrico en alquiler	-	106.211,91	106.211,91
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, 20	29.549,36	-	29.549,36
Geriatrico Lacave, 14	487.115,82	5.870.043,67	6.357.159,49
Goleta, 3	19.471,83	512.929,01	532.400,84
Locales Campillo-Puntales	-	32.833,11	32.833,11
Locales G Sola 4-6-8-10	46.270,31	149.878,73	196.149,04
Locales Promociones Jóvenes	-	365.932,11	365.932,11
Mesón, 15	29.370,31	203.464,60	232.834,91
Mirador-Sto Domingo	159.404,60	1.234.376,37	1.393.780,97
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, 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	272.993,61	371.987,20
Sto. Domingo, 23	56.254,28	-	56.254,28
Tte. Andújar, 20	43.264,27	316.724,90	359.989,17
Totalizador	4.128.185,59	27.181.075,99	31.309.261,58

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la totalidad de los inmuebles antes citados, en arrendamiento, han generado unos ingresos por alquileres de 1.200.361,68 euros y 1.210.690,07 €, 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 2021 y 2020 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2021 (y de 2020) 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 2021 y 2020 es el siguiente:

Activos a coste amortizado	Euros	
	2021	2020
Saldos deudores por subvenciones	870.563,38	1.070.539,87
Fianzas y depósitos constituidas	182.102,21	172.523,14
Total	1.052.665,59	1.243.063,01

La Sociedad incluye dentro del epígrafe “Saldos deudores por subvenciones” el saldo a cobrar de la Junta de Andalucía y del Ministerio de Fomento por las subvenciones recibidas, (ver Nota 14), con origen en préstamos subsidiados, que se desglosan a continuación por organismo concedente y promoción de viviendas, según el siguiente detalle:

Administración	Promoción	31/12/2021	31/12/2020
Junta de Andalucía	Subsidiación préstamo Cuarteles de Várela	314.776,80	367.735,44
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 16-18	272.824,12	291.770,58
	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	124.049,34	177.213,36
Ministerio de Fomento	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	86.465,26	149.552,86
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 14	72.447,86	84.267,63
Totalizador		870.563,38	1.070.539,87

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. 2021	Ej. 2020	Ej. 2021	Ej. 2020
Activos a coste amortizado				
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	5.486.381,02	5.719.372,33	5.486.381,02	5.719.372,33
TOTAL	5.486.381,02	5.719.372,33	5.486.381,02	5.719.372,33

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2021 y de 2020 es el siguiente:

Descripción	31/12/2021	31/12/2020
Deudores por ventas y arrendamientos	4.310.511,85	4.032.272,61
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	5.049.657,85	4.471.566,64
Deudores diversos	58.750,79	66.294,19
Personal por anticipos de remuneraciones	600,00	1.500,00
Provisiones deterioro saldos deudores	(3.933.139,47)	(2.852.261,11)
Totalizador	5.486.381,02	5.719.372,33

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 4.270.576,23 euros, (4.032.272,61 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 creó en el año 2021 un departamento social, contratando dos trabajadores sociales, con la finalidad de realizar un estudio socio-económico del parque de vivienda, para conocer la situación real de cada uno de los inquilinos, lo que nos permitirá determinar los motivos y características de la morosidad, y tomar medidas como firmar acuerdos de pago, haciendo un seguimiento posterior del cumplimiento del mismo, presentación de monitorios, y en caso de que sus circunstancias socio-económicas no le permitiera el pago de la renta, buscar una alternativa viable. 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.

Como se comenta en la Nota 2.8 durante el ejercicio 2021 se ha regularizado, con cargo a reservas voluntarias, un importe de 611.023,95 euros correspondiente al deterioro estimado sobre saldos a cobrar a deudores y usuarios de la entidad que presentaban un alto grado de morosidad y que se encontraban impagados desde hacía más de 7 años.

Asimismo la Sociedad ha continuado dotando con cargo a los resultados del ejercicio, una provisión por insolvencias para cubrir el riesgo de 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 2021	Saldo a 01/01/2021	Dotación con cargo a resultados del ejercicio 2021	Aplicaciones en el ejercicio 2021	Dotación con cargo a reservas (Ver Nota 2.8)	Saldo a 31/12/2021
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(2.852.261,11)	(508.938,78)	39.084,37	(611.023,95)	(3.933.139,47)
Total saldos deterioro en deudores y clientes	(2.852.261,11)	(508.938,78)	39.084,37	(611.023,95)	(3.933.139,47)

Año 2020	Saldo a 01/01/2020	Dotaciones ejercicio 2020	Aplicaciones ejercicio 2020	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)

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 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	74.909,06		870.563,38
Total	198.913,58	198.913,58	198.913,58	198.913,58	74.909,06		870.563,38

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

8.2. Pasivos financieros

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

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

A largo plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Créditos Derivados y Otros		TOTAL	
Pasivos a coste amortizado	Ej. 2021	Ej. 2020	Ej. 2021	Ej. 2020	Ej. 2021	Ej. 2020
Débitos y partidas a pagar	13.329.749,75	14.402.499,73	5.622.405,01	5.631.417,04	18.952.154,76	20.033.916,77
TOTAL	13.329.749,75	14.402.499,73	5.622.405,01	5.631.417,04	18.952.154,76	20.033.916,77

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a **largo plazo**, al cierre del ejercicio 2021 y de 2020 es el siguiente:

Descripción	2021	2020
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	13.329.749,75	14.402.499,73
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	783.032,06	783.032,06
Deudas transformables en Subvención (nota 14)	4.521.249,78	4.543.438,96
Anticipo compra solar Chinchorros	175.000,00	175.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	143.123,17	129.946,02
TOTAL	18.952.154,76	20.033.916,77

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	
Débitos y partidas a pagar	Ej. 2021	Ej. 2020	Ej. 2021	Ej. 2020	Ej. 2021	Ej. 2020
	954.747,75	890.099,93	12.763.078,06	15.510.936,00	13.317.825,81	16.401.035,93
TOTAL	954.747,75	890.099,93	12.763.078,06	15.510.936,00	13.317.825,81	16.401.035,93

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a **corto plazo**, al cierre del ejercicio 2021 y de 2020, es el siguiente:

Descripción	2021	2020
Exmo. Ayto. de Cádiz – Proveedor	6.458.786,94	10.624.534,33
Otros pasivos financieros	4.034.994,73	2.934.753,54
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	954.747,75	890.099,93
Acreedores gestión del IBI	1.932.567,35	1.581.358,84
Otros acreedores	184.934,11	37.332,90
Proveedores	137.610,59	329.367,82
Personal	161,74	105,16
Anticipos de clientes	243,77	86,46
Otros saldos	13.778,83	3.396,95
TOTAL	13.317.825,81	16.401.035,93

Dentro del concepto Otros pasivos financieros del cuadro anterior se incluyen al cierre del ejercicio 2021 y de 2020 los siguientes conceptos:

Descripción	2021	2020
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)	1.424.660,98	269.371,34
Depósitos recibidos a corto plazo	65.524,22	107.983,79
Fianzas recibidas a corto plazo	3.000,00	0,00
Otros saldos	-7.289,83	8.299,05
TOTAL	4.034.994,73	2.934.753,54

En consejo de Administración

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 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	954.747,75	970.714,14	986.067,64	1.002.390,39	1.018.667,32	9.351.910,26	14.284.497,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas	54.386,80	54.241,16	54.095,52	53.949,87	53.804,23	512.554,48	783.032,06
Otros pasivos financieros	2.610.333,75	0,00	0,00	0,00	0,00	318.123,17	2.928.456,92
Total	3.619.081,50	1.024.955,30	1.040.163,16	1.056.340,26	1.072.471,55	10.182.587,91	17.995.986,48

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	0,00	54.386,80	54.241,16	54.095,52	53.949,87	566.358,71	783.032,06
Otros pasivos financieros	2.665.382,20	0,00	0,00	0,00	0,00	304.946,02	2.970.328,22
Total	3.555.482,13	969.877,25	990.750,58	1.012.245,50	1.032.805,90	11.484.798,58	19.045.959,94

d) Detalle de los préstamos con entidades de crédito

Descripción	Importe concedido	T.A.E.	Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
Préstamo 40 RAPPVA Varela	992.068,35	1,884%	292.518,32	46.790,27	339.308,59
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,884%	137.778,69	20.873,71	158.652,40
Préstamo Arriacruz 5	465.398,00	0,457%	158.749,84	7.669,20	166.419,04
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	0,459%	426.620,30	20.605,87	447.226,17
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	0,432%	373.378,77	17.459,23	390.838,00
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	0,452%	605.098,95	25.672,51	630.771,46
Préstamo San Juan 23	532.630,24	0,457%	239.129,97	11.016,51	250.146,48
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	2,000%	2.656.877,51	424.961,95	3.081.839,46
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	1,450%	310.855,21	24.031,36	334.886,57
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	0,000%	654.478,07	28.049,04	682.527,11
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1,202%	1.728.815,63	59.507,21	1.788.322,84
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1,235%	1.246.104,35	41.928,33	1.288.032,68
Préstamo Mesón 15	511.349,00	1,202%	240.835,18	9.128,33	249.963,51
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	1,202%	282.519,43	10.708,30	293.227,73
Préstamo Solano 28	911.993,20	1,186%	618.172,96	20.987,15	639.160,11
Préstamo Goleta 3	673.710,80	1,186%	512.723,66	17.330,42	530.054,08
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	1,207%	105.018,28	3.587,62	108.605,90
Préstamo Soledad 15	882.147,77	1,162%	494.828,13	16.893,37	511.721,50
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	1,162%	452.700,60	16.415,19	469.115,79
Préstamo San Juan 39	783.440,63	1,162%	431.769,11	14.571,05	446.340,16
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	1,982%	1.058.104,55	101.931,24	1.160.035,79
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	0,753%	302.672,24	14.629,89	317.302,13
Totales	27.465.073,27		13.329.749,75	954.747,75	14.284.497,50

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:

- **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

Durante el ejercicio 2020 se produjo el siguiente movimiento:

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 2020 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 aprobó 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 de 2020 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.

Con fecha 26 de octubre de 2020 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 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2021	Euros				
	Saldo inicial	Otros movimientos	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	-	-	-	-	-
Promociones terminadas	2.442.613,62	-	(16.272,28)	-	2.426.341,34
Terrenos con calificación urbanística	107.436,85	-	-	-	107.436,85
Promociones en curso	73.719,94	-	-	-	73.719,94
Total coste	2.623.770,41	-	(16.272,28)	-	2.607.498,13

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 2021 y 2020 de las promociones terminadas y en venta es el siguiente:

Descripción	2021	2020
73 garajes en Geriátrico	1.867.123,13	1.867.123,13
2 locales en Astilleros	138.599,84	138.599,84
4 garajes Campillo	37.842,52	37.842,52
5 oficinas en Varela destinadas a vivienda	83.345,63	83.345,63
6 locales terminados en G. Sola 4-6-8-10	130.704,54	130.704,54
8 locales en "Campillo"	168.725,68	184.997,96
TOTAL	2.426.341,34	2.442.613,62

En los epígrafes de "de construcción de los tres locales terminados sitios en la promoción de la Guardia Civil. Terrenos con calificación urbanística" y "Promociones en curso" se incluye el valor

Durante el ejercicio 2021 y 2020 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 2021 (y de 2020) 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.

11. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2021 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 2021 y 2020 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	
	2021	2020	2021	2020
Hacienda Pública:	1.246.799,57	930.514,14	64.064,51	1.035.763,92
- Subvenciones concedidas	1.218.460,69	909.435,10	-	0,00
- Impuesto sobre el valor añadido	2.355,91	2.413,24	18.949,77	990.518,74
- Impuesto de Sociedades	25.982,97	18.665,80	0,00	0,00
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0	0,00	43.103,44	43.233,88
- Impuesto sobre el valor añadido	0	0,00	2.011,30	2.011,30
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0	0,00	44.465,94	40.126,23
Totales	1.246.799,57	930.514,14	108.530,45	1.075.890,15

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:

Ejercicio 2021

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(288.899,87)		(288.899,87)
Impuesto sobre sociedades	-	-	
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			(288.899,87)

Ejercicio 2020

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

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 muchas más amplias que las incluidas en el artículo 25.2 de la LBRL entre ellas la "promoción y gestión de la vivienda", por lo que puede entenderse que a la presente operación le resultaría de aplicación la bonificación del 99% por prestación de servicios públicos locales establecida por el artículo 34 LIS.

En base a la interpretación competencial fijada por el Tribunal Constitucional, podría entenderse que a los rendimientos obtenidos por PROCASA en 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: 2017, 2018, 2019 y 2020
- Resto de impuestos: ejercicios 2018, 2019, 2020 y 2021.

13. Provisiones y contingencias

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

Ejercicio 2021	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para otras operaciones de trafico	152.400,00	125.000,00	152.400,00	125.000,00
Total a Corto Plazo	152.400,00	125.000,00	152.400,00	125.000,00

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

Se ha realizado en 2021 una dotación como consecuencia de sentencia judicial recibida en la entidad, tras haberse planteado una demanda contra la misma a instancia de “Construcciones Consumare”.

14. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Ejercicio 2021	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2.249.667,32	1.164.578,49	(202.902,31)	3.211.343,50
Ajustes en Patrimonio neto	1.151.365,82	-	-	1.151.365,82
Totalizador	3.401.033,14	1.164.578,49	(202.902,31)	4.362.709,32

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

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, Cruz 11 y Botica 29. Su movimiento se resume a continuación:

Año 2021 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2021 (cuenta 775)	Imputación resultados 2021 (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	147.352,13	-	46.094,33	(46.094,33)	(4.376,56)	142.975,57
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	59.290,43	-	16.387,54	(16.387,54)	(1.962,84)	57.327,59
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	84.817,30	-	9.061,80	(9.061,80)	(2.214,00)	82.603,30
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	-	-	92.151,00	(92.151,00)	-	-
7 viviendas en Calle Santa María 10	665.607,96	-	-	-	(13.794,24)	651.813,72
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	826.140,00	-	-	-	(16.860,00)	809.280,00
15 viviendas en calle Botica 29 Subv. Ayto.	466.459,50	376.583,55	-	-	-	843.043,05
Alojamientos M. Ensenada	-	120.507,77	-	-	-	120.507,77
15 viviendas Botica 29 Ayudas Estado	-	278.792,50	-	-	-	278.792,50
15 viviendas Botica 29 Ayuda Junta Andalucía	-	225.000,00	-	-	-	225.000,00
Total	2.249.667,32	1.000.883,82	163.694,67	(163.694,67)	(39.207,64)	3.211.343,50
		1.164.578,49		(202.902,31)		

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)		

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 2021 Descripción	Deuda transformable en subvenciones (Pasivo)		Hacienda pública deudora por subvenciones (Activo)	
	Largo plazo (nota 8.2.a) Cta. 1720	Corto plazo (nota 8.2 b) Cta. 5220)	Largo plazo (nota 8.1.a) Cta. 2520	Corto plazo (nota 12.1) Cta. 4708
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	355.544,63	52.958,64	314.776,80	58.515,44
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	170.691,83	18.946,46	272.824,12	120.446,58
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	75.992,39	11.819,77	72.447,86	36.318,20
28 viviendas San Juan Bosco, 1-2 (Estado-Junta Andalucía)	212.640,81	115.188,71	86.465,26	117.314,47
15 viviendas en calle Botica 29 (Ayuntamiento)	537.390,39	49.897,54	124.049,34	-
15 viviendas en calle Botica 29 (Estado-Junta Andalucía)	-	-	-	100.758,50
28 viviendas en calle Marqués de Cropani	2.398.025,00	-	-	493.635,00
Adecuación 5 viviendas en Marqués de la Ensenada	79.492,23	-	-	-
11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	691.472,00	-	-	291.472,50
Total	4.521.249,28	248.811,12	870.563,38	1.218.460,69

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 Coprani	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
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas (Ministerio aporta 126.472,50, Junta de Andalucía 165.000 y resto PROCASA)	2 diciembre de 2021	764.279,26
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio y Ayuntamiento	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani (Ministerio aporta 493.695,00 y resto PROCASA)	2 diciembre de 2021	493.695,00

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	2021	2020
Ventas de viviendas y locales	13.812,00	54.209,02
Prestaciones de servicios (arrendamientos de viviendas y locales)	1.200.361,68	1.210.690,07
Totales	1.214.173,68	1.264.899,09

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 (Nota 6), 960.878,62 euros en 2021 (466.459,50 euros en el año anterior), los cuales una vez terminados son reclasificados a inversiones inmobiliarias por ser destinados al alquiler. Igualmente, en el año 2021 se han realizados trabajos para activos no corrientes (Aprovechamientos de Nota 5) por 190.832,91 euros.

Asimismo, en el año 2020 se realizaron 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:

Descripción	2021	2020
Trabajos realizados por otras empresas	1.271.096,77	1.113.551,49
Certificaciones y gastos obras en curso	978.865,22	641.076,60
Certificaciones y gastos obras varias	292.231,55	472.474,89

d) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Descripción	2021	2020
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.474.822,94	1.337.925,37
Otros ingresos de gestión	1.179.772,50	1.149.485,46
Ingresos por suplidos	295.050,44	188.439,91
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.336.332,88	1.726.149,43
Subvención municipal para actividades generales de interés público	1.225.460,47	1.225.460,47
Subsidiación de préstamos hipotecarios conveniados	35.218,89	48.690,86
Subvención. Proyecto RECO2ST Horizon 2020	51.304,00	0,00
Otras subvenciones a la explotación	24.349,52	451.998,10
Totales	2.811.155,82	3.064.074,80

e) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	2021	2020
Nóminas de personal	1.632.325,18	1.549.182,75
Seguridad social a cargo de la empresa	398.302,04	430.433,75
Otros gastos sociales	11.857,47	11.391,88
Gastos formación	425,00	0,00
Totales	2.042.909,69	1.991.008,38

f) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2021	2020
Servicio mantenimiento inmovilizado intangible	16.267,47	10.725,06
Reparación y conservación inv. inmobiliarias	76.583,25	84.948,61
Servicios de profesionales independientes.	17.384,61	22.828,19
Primas de seguros	15.774,82	18.504,45
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	21.265,26	7.841,27
Suministros	35.114,59	38.418,08
Gastos de viajes	55.358,53	65.093,17
Otros servicios	682.913,00	423.488,51
Gastos de comunidades	31.448,55	40.009,72
Total servicios exteriores	952.110,08	711.857,06

g) Amortización

Las dotaciones por amortización se desglosan en:

Dotación a la amortización	2021	2020
Inmovilizado intangible (nota 5)	6.286,11	5.752,98
Inmovilizado material (nota 6)	4.139,12	5.858,39
Inmovilizado inmobiliario (nota 7)	518.076,37	519.520,90
Totales	528.501,60	531.132,27

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	2021	2020
Dotación provisión deterioro saldos a cobrar (Bota 8.1.c)	(508.938,78)	(976.248,83)
Dotación provisiones a corto (Nota 13)	(125.000,00)	0,00
Excesos y aplicación de provisiones (Nota 13)	152.420,00	0,00

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.

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	2021	2020
B) ACTIVO CORRIENTE			
III.2. Clientes por ventas y prestación de servicios.	8.1.b)	5.049.657,85	4.471.566,64
Ayuntamiento de Cádiz, deudor		5.049.657,85	4.471.566,64
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo.	8.2.a)	(3.706.380,12)	(3.018.363,94)
Saldo transformable en subvenciones	14	(3.706.380,12)	(3.018.363,94)
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.		(3.788.625,57)	(2.626.743,35)
Saldo transformable en subvenciones		(1.225.747,38)	(74.247,04)
Dividendo activo a cuenta	8.2.b)	(2.549.099,36)	(2.549.099,36)
Cuenta corriente con entidades vinculadas	8.2.b)	(13.778,83)	(3.396,95)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2.b)	(6.458.786,94)	(10.624.534,33)

En relación con el saldo acreedor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 6.458.786,94 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 2021:

- 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, 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 para construcción de vivienda protegida, no se llegó a perfeccionarse la venta, y de hecho no se han promovido viviendas en la misma, ni Procasa ha hecho uso de dicho inmueble.
- 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 2021 según nuestra la 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.

- En cuanto al saldo deudor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 5.049.657,85 euros, poner de manifiesto que existe una partida conciliatoria de 67.230,24 en concepto de “Aportación a Procasa para el “Programa Municipal del alquiler”, que no debería de aparecer como aportación en los registros municipales, ya que, según establece la Ordenanza que regula dicho programa, Procasa interviene como entidad colaboradora del Ayuntamiento, siendo la Junta de Gobierno Local la que recibe las ayudas correspondientes para distribuir las entre los posibles beneficiarios.

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Altos directivos (no consejeros)	1	1	0	0	1	1
Resto de personal de dirección de las empresas	2	3	3	3	5	6
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	10	9	5	4	15	13
Empleados de tipo administrativo	6	6	11	11	17	17
Total personal al término del ejercicio	19	19	19	18	38	37

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	2021	2020
Altos directivos	1	1
Resto de personal directivo	5	6
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	15	13
Empleados de tipo administrativo	17	17
Total empleo medio	38	37

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 la retribución percibida en los ejercicios 2021 y 2020, por los miembros de la alta dirección han ascendido a 72.966,17 y 70.112,02 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2021, ni los miembros del Consejo de Administración de Procasa ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

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

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

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2021 y 2020, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a:

Concepto	Año 2021	Año 2020
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 2021 y 2020, 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.

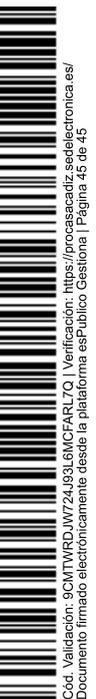
En cumplimiento de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales, a efectos del deber de información previsto en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010 de 5 de julio, de modificación 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 2021:

Periodo medio pago a proveedores	2021	2020
	Días	Días
Ratio de operaciones pagadas	17,33	25,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,57	25,94
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.191.792,44	1.555.035,06
Total pagos pendientes	152.666,85	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 1040/2017, de 22 de diciembre, por el que se modifica 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 número de días de pago, los treinta días posteriores a la fecha de la aprobación de las facturas, y no de entrada de la factura en el registro administrativo como se computaba en el Real Decreto anterior. Esta metodología se aplica a las Administraciones Públicas sometidas a la Ley de Contratos del Sector Público.

20. Acontecimientos posteriores.

Adicionalmente a los hechos incluidos en las correspondientes notas de la memoria de las presentes cuentas anuales, a la fecha de formulación de éstas no se conocen acontecimientos acaecidos con posterioridad al cierre que afecten significativamente a las mismas.



EVA MARIA TUBIO MARTINEZ (1 de 5)
CONSEJERA
Fecha Firma: 09/06/2022
HASH: 66332a17e765de3e32ea2d885a71ee4

ELENA MONTSERRAT FERNANDEZ VALLE (2 de 5)
CONSEJERA
Fecha Firma: 21/06/2022
HASH: 4329dbb83662343554812d1f662b4358

MARIA DEL CARMEN SANCHEZ BARRERA (3 de 5)
CONSEJERA
Fecha Firma: 22/06/2022
HASH: 84bcb7ba0f200ee0aa2528bcbce1573

Informe de Gestión Ejercicio 2021



I.- INTRODUCCIÓN

NATALIA MARÍA ALVAREZ DODERO (4 de 5)
CONSULTA
Fecha: 12/06/2022
Firma: 9e7745f0aed12b4f995b53c30a042bb0
HASH: 9e7745f0aed12b4f995b53c30a042bb0

"Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)", es una empresa municipal con forma jurídica de sociedad anónima de naturaleza mercantil, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Cádiz. A través de PROCASA, el Ayuntamiento de Cádiz ha venido gestionando de una forma directa la política municipal de viviendas, como servicio al ciudadano, en el ejercicio de las competencias que el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local otorga, en todo caso, a los municipios, dentro de los términos de la Legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma Andaluza. En este sentido, la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local para Andalucía, establece en su artículo 9.2, que los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias: planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.

PROCASA se constituyó el 21 de mayo de 1993, con un capital social de 10.000.000 de pesetas, actualmente 60.101,21 euros, dividido en 100 acciones, y un solo título que está depositado desde la constitución de la Sociedad en la Tesorería del Ayuntamiento de Cádiz.

La sociedad está inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, folio 78, tomo 814, hoja CA-6255, inscripción 10, de fecha 06/07/93. El número de Código de Identificación Fiscal es A11302403 y el domicilio social durante el ejercicio ha sido en Bóvedas de Santa Elena s/n, de esta capital.

El objeto social de PROCASA está constituido, a tenor de sus estatutos, por lo siguiente:

- a) La promoción de la construcción o rehabilitación de los edificios y locales, así como el acondicionamiento de espacios y equipamientos, junto a su explotación, en venta, en alquiler o bajo cualquier derecho real, y su administración directa o indirecta, destinados a fines residenciales, al aparcamiento de vehículos y a la actividad económica y cultural.
- b) La adquisición de suelo e inmuebles; la ejecución de las obras de derribo y de construcción o rehabilitación de edificios, locales, espacios y equipamientos, por sí o mediante empresas constructoras y su explotación, directa o indirecta, con la misma finalidad.
- c) La administración de viviendas y locales pertenecientes al patrimonio municipal, su mantenimiento y conservación y la tramitación y gestión de cuantas funciones tenga encomendadas y se encomienden al Ayuntamiento de Cádiz en materia de viviendas de promoción pública, protección oficial o de cualquier clase, conforme a lo que se desarrolle y acuerde en los correspondientes convenios de colaboración con otras administraciones públicas. Así como la administración de las viviendas pertenecientes a la Junta de Andalucía cuya administración se confíe por la administración autonómica al Ayuntamiento de Cádiz.
- d) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

LUCRECIA MARIA VALVERDE LASANTA (5 de 5)
CONSULTA
Fecha: 17/06/2022
Firma: d57c9aee82ca5e6828469f0601bca15
HASH: d57c9aee82ca5e6828469f0601bca15



- 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 2021

Las líneas generales de actuación de la empresa se estructuran según los departamentos de la misma:

- A) Departamento Técnico.
- B) Departamento de Vivienda Pública.
- C) Departamento de Gestión e Intervención Social.
- D) Departamento Jurídico
- E) Departamento Económico Financiero.

A) DEPARTAMENTO TECNICO

Es el encargado de desarrollar las nuevas actuaciones de vivienda y urbanización, durante el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

A.1) Botica 29

Rehabilitación de edificio para 15 viviendas protegidas en alquiler de 2 dormitorios, 2 de ellas para personas con movilidad reducida, con un presupuesto de 1.108.300,38 € y una subvención de la Junta de Andalucía de 507.502,50 €, las viviendas se entregaron el 22 de noviembre de 2021. La empresa constructora fue YATECNICAS, S.L.

A.2) Traslado del transformador eléctrico en Avda. de la Constitución de 1812

Se trata de una actuación de urbanización previa a la ejecución del tramo de avenida que comunica la Avda. de Huelva con la Avda. de la Constitución de 1812, las obras se iniciaron el 18 de noviembre de 2020 y finalizaron el 19 de abril de 2021, con un presupuesto de 71.992,62. La empresa constructora fue CONSTRUCCIONES BUTRON ORTIZ, S.L.

A.3) Avenida Transversal

Ejecución del tramo de avenida que comunica la Avda. de Huelva con la Avda. de la Constitución de 1812, el proyecto fue redactado por la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Cádiz con un presupuesto de 298.402,94 €, las obras finalizaron en enero de 2022, la empresa constructora fue SEÑALIZACIONES JICA ANDALUZA, S.L.

A.4) Alojamientos temporales en calle del Pueblo Gitano

Adecuación de oficinas para 5 Alojamientos temporales en calle del Pueblo Gitano nº 17 y 19 y Avda. de la Constitución de 1812, nº 2, tiene un presupuesto de 96.093,65 € y finalizó el 2 de noviembre de 2021. La empresa constructora fue RHODAS, S.L., el amueblamiento se ha adjudicado a la empresa RODRIGUEZ Y GARCIA, S.L. por un importe de 29.606,00 € y está prevista su terminación en el mes de abril de 2022.



A.5) Doctor Marañón 2

Rehabilitación de edificio para 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 de la Junta de Andalucía de 879.095,00 € y otra del Programa Europeo RECO2ST de 601.875,00 €, como modelo de eficiencia energética óptima en el sur de Europa, la fecha prevista de terminación es en junio de 2022. La empresa constructora es EJOC2004, S.L.

A.6) Proyectos

Durante el ejercicio 2021 se han redactado Proyectos de ejecución de otras actuaciones que se iniciarán durante el año 2022:

- Construcción de 16 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial, en calle Santiago nº 11, sobre un solar de propiedad del Ayuntamiento de Cádiz.
- Construcción de 24 viviendas protegidas, 20 en alquiler y 4 en venta, de régimen especial, en calle García de Sola nº 20, sobre un solar de propiedad del Ayuntamiento de Cádiz.
- Construcción de 11 alojamientos protegidos en calle Setenil de las Bodegas, sobre un solar propiedad de PROCASA.
- Construcción de 29 viviendas protegidas en alquiler, de régimen general, en calle Marqués de Coprani nº 4, sobre un solar propiedad de PROCASA.

A.7) Otras actuaciones

Además de las promociones de vivienda y la redacción de proyectos, desde el Departamento Técnico se realiza el asesoramiento técnico a las ITEs

Durante el ejercicio 2021, PROCASA ha seguido apoyando a la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz en la Inspección Técnica de Edificios (ITE), reservándose el Área de Urbanismo las funciones relativas a los requerimientos y adopción de los acuerdos para el ejercicio de las potestades administrativas y en particular para el ejercicio de la potestad sancionadora y otras medidas coercitivas.

Las funciones del servicio asumidas por PROCASA son:

- a) Análisis y estudio de todas las ITE remitidas por el Área de Urbanismo, comprobándose que no falte documentación y análisis del resultado del informe técnico emitido.
- b) Visita de Inspección a los edificios objeto de ITE.
- c) Redacción de informes
- d) Informes de valoración de obras.

Concretamente, durante el año 2021, los técnicos de PROCASA han emitido 196 informes sobre fincas, de los que 76 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal) y 120 desfavorable, que se informaron para proceder al requerimiento de las obras necesarias para su resolución.

En el ejercicio 2021, desde el Departamento Técnico se han realizado 5 valoraciones de fincas y 6 informes para el Programa Municipal del Alquiler.



A.8) Trabajos arqueológicos

a) Proyectos arqueológicos.

- Elaboración del proyecto Arqueológico del control de movimientos de tierras para la urbanización de la Avda. de la Constitución de 1812, tramo de la Avda. Sanidad Pública transversal con la calle Cooperativa. Elaborado durante el mes de junio, registrado el 30 de junio y resuelto favorablemente y autorizado por la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía el día 9 de julio.
- Elaboración del Proyecto Arqueológico Preventivo, de la AP-EX – 24, ubicada en la calle Marqués de Cropani esquina con la Avda. Ana de Viya (Cádiz), registrado el 14 de octubre en la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, a falta de algunos capítulos a añadir y complementar una vez que se conozcan como es el Plan de Seguridad y Salud. Dicho proyecto fue elaborado durante los meses de agosto, septiembre y octubre.

b) Ejecución de trabajos de campo.

- Control periódico durante el proceso de extracciones de tierras llevado a cabo para la urbanización de la Avda. de la Constitución de 1812, tramo de la Avda. Sanidad Pública transversal con la calle Cooperativa. Este proceso fue realizado durante los meses de julio, agosto, septiembre y octubre.

c) Varios.

- Estudio y clasificación de los materiales arqueológicos aparecidos durante el proceso de excavación (consistentes en cerámicas de época romana, almohade y moderna) de las diferentes excavaciones realizadas durante el proceso de rehabilitación de la edificación de la calle Botica 29 (rebajes laterales y trasero, zanjas para saneamiento, pozos y hueco de ascensor) para su inclusión en la memoria final y resumen para el Anuario Arqueológico Andaluz, a presentar en la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, para cerrar el expediente de estos trabajos. Dichos estudios se han venido haciendo periódicamente a tiempo parcial lo largo del año con la colaboración del Departamento de Arqueología de la UCA.
- Montaje de una vitrina con dos capiteles aparecidos durante el proceso de excavación de la calle Botica 29 en la parte trasera del edificio. Estos capiteles Barrocos de principios del XVIII, una vez restaurados, se ubicaron en dicho expositor con diferentes puntos de luz a su alrededor y junto a ellos un panel descriptivo explicando su lugar de hallazgo y la tipología de los mismos.
- Revisión, catalogación, eliminación y reciclaje de los diferentes proyectos de las obras realizadas por el Patronato Municipal de la Vivienda y PROCASA, textual, planimétrica y fotográfica (desde finales de los años 80 hasta aproximadamente el 2015). Dichos trabajos se han realizado de forma periódica a tiempo parcial a lo largo del año.



B) DEPARTAMENTO DE VIVIENDA PUBLICA

B.1) Mantenimiento de viviendas

El mantenimiento de los partes de incidencias se ha realizado hasta agosto con tres empresas, mediante la figura del Contrato Menor.

En enero iniciamos el procedimiento abierto para el contrato del Servicio de Reparación y Mantenimiento de los edificios administrados por PROCASA (Expte. 2/2021-CO).

Dicho contrato se firmó en agosto con Construcciones Butrón Ortíz S.L., por un periodo de cinco años (un año más cuatro de prórroga).

El número de partes de averías o deficiencias registrados ha sido de 628, de los que 568 han sido atendidos por los servicios de mantenimiento y 60 correspondían a los propios inquilinos/as.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2021 han sido las siguientes:

- Reformas integrales de viviendas	27
- Actuaciones estructurales	51
- Actuaciones en red de evacuación/atascos	70
- Actuaciones de impermeabilizaciones	16
- Actuaciones en carpinterías y cerrajerías	46
- Actuaciones en instalaciones	227
- Actuaciones en pinturas	6
- Actuaciones en albañilería	45
- Actuaciones varias	47

Se han realizado obras en viviendas de recuperación (VR), o puesta en uso de viviendas vacías con un total de 26 actuaciones en las siguientes direcciones:

- Alcalde Blázquez, 9-3º A
- Angel, 8-1º B
- Enrique el Mellizo, 2-2º F
- Explanada, 3-Esc C-1º Pta. 3
- Fray Félix, 1-1º C
- Fray Félix, 1-2º K
- Fray Félix, 1-Bj B
- García Gamero, 4-3º B
- Goleta, 3-Bj A
- Goleta, 3-Bj B
- Grazalema, 6-Bj C
- Marinero en Tierra, 1-3º B
- Marinero en Tierra, 4-1º C
- Mirador 24-26-Bj C
- Mirador, 18-Bj
- Nelson Mandela, 3-1º D
- Olvera, 2-2º A
- Olvera, 2-3º B
- Olvera, 7-2º A
- Olvera, 7-2º B
- Rutilio, 2-2º A
- San Juan, 26-1º A
- San Juan, 27-3º D
- San Roque, 7-Esc 1-2º Dcha
- San Roque, 7-Esc 2-3º Dcha
- Solano, 28-Bj Dcha



Al mismo tiempo implantamos un programa para la revisión y reparación de las fachadas de los once edificios que conforman la Barriada de Guillén Moreno, como consecuencia de la fisuración de las cornisas de hormigón que pueden derivar en caídas de cascotes a la vía pública. Estos trabajos se realizan con personal especialista de trabajos verticales.

Se han realizado dos limpiezas sanitarias en las siguientes direcciones:

- Fray Félix, 1-1º E
- Catarroja, 2-2º Izda

B.2) Gestión de recibos

PROCASA gestiona actualmente un total de 2.075 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 del Ayuntamiento de Cádiz	1.381
- Propiedad de PROCASA	274
- Propiedad de la Junta de Andalucía	420

El número de recibos emitidos durante el año 2021 ha sido de 25.552, por importe de 2.375.998,55 €. El porcentaje de morosidad se ha situado en un 22,91 %, por lo que se aprecia una disminución con respecto al pasado ejercicio, que se situó en un 25,95 %, gracias en parte a la subvención recibida de la denominada Línea 2. Se han llevado a cabo gestiones, remitido cartas de reclamaciones de rentas y alcanzado acuerdos de pago con las personas inquilinas, valorando su situación económica para disminuir la morosidad. Como consecuencia de estas gestiones se ha recuperado durante el ejercicio 2021 un importe de 230.228,26 €, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

B.3) Gestiones administrativas, contratos, subrogaciones, etc.

- Contratos de arrendamientos formalizados (viviendas, locales y garajes)	110
- Subrogaciones tramitadas	41
- Solicitudes de cambios de viviendas	13
- Depósitos de fianzas de arrendamiento en AVRA	110
- Devoluciones de fianzas de arrendamiento	73

B.4.) Encuestas de satisfacción.

En relación con el resultado de las encuestas de satisfacción, entregadas a los adjudicatarios de viviendas en alquiler del parque municipal durante 2021, indicar lo siguiente:

Se entregaron 37 encuestas a la entrega de llaves de las viviendas, de estas, 22 fueron viviendas de segunda ocupación y 15 de Primera.

Respecto al tiempo de respuesta-atención de PROCASA, la valoración es alta, siendo la media de las valoraciones superiores o iguales a siete sobre diez en un 75,67% %. Esta cifra es superior a la del año anterior para vivienda usada, pero hay que tener en cuenta que este año ha habido entrega de vivienda de 1ª ocupación.

Se destaca como punto fuerte del servicio el que se cubran las necesidades familiares con la vivienda adjudicada, valorado satisfactoriamente por casi el 94 % de las personas usuarias, siendo superior a la valoración al año anterior que fue del 88 % en viviendas de segunda adjudicación.



C) DEPARTAMENTO DE GESTION E INTERVENCION SOCIAL

El 13 de julio de 2021 se crea el Departamento de Gestión e Intervención Social.

C.1) Programas del departamento

a) Oficina municipal de defensa de la vivienda (OMDEVI).

Este Protocolo municipal fue aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz en octubre de 2015 como instrumento de actuación y coordinación de medidas encaminadas a prevenir situaciones de riesgo de pérdida del domicilio habitual y evitar desahucios.

El acceso a este servicio de ayuda y asesoramiento se realiza directamente por las personas interesadas o mediante derivación de las diferentes delegaciones municipales o los juzgados.

Las funciones que se desarrollan desde esta Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda son:

- Información, orientación y atención social.
- Coordinación y derivación al Dpto. Jurídico, Dpto. de Vivienda Pública y Registro de demandantes.
- Intermediación con las entidades financieras, propietarios/as o administración de fincas e inmobiliarias.
- Acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas en la búsqueda de una alternativa habitacional en el caso de pérdida de la vivienda habitual ante situaciones de vulnerabilidad.
- Coordinación con Entidades públicas y privadas: servicios sociales, juzgados, propietarios particulares, entidades bancarias.

Acciones realizadas:

- Nº de familias atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual	73
- Nº de familias nuevas atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual	53
- Nº de familias atendidas con contrato de arrendamiento de vivienda habitual	56
- Nº de familias atendidas con préstamo hipotecario	10
- Nº de familias atendidas sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual	7
- Nº de seguimientos de familias atendidas	185
- Nº de familias atendidas con resultado favorable tras el uso del recurso	28
- Conservan la vivienda	14
- Se encuentra una alternativa habitacional adecuada	14
- Nº de familias atendidas con resultado desfavorable tras el uso del recurso	6
- Hacen entrega de la llave y no consiguen alternativa habitacional	2
- La familia acude a la oficina OMDEVI con un requerimiento o procedimiento judicial avanzado sin posibilidad de intervención o mediación	2
- Renuncia a la alternativa habitacional ofrecida por OMDEVI	1
- Lanzamiento	1
- Nº de familias que abandonan la intervención, no colaboran y/o no aportan documentación y/o desisten de la intervención	4

b) Programa Municipal de Alquiler.

La Ordenanza Reguladora de las Ayudas al Programa de Alquiler Social del Ayuntamiento de Cádiz tiene como finalidad el fomento del alquiler de viviendas desocupadas para familias gaditanas con garantías y seguridad para las personas inquilinas y propietaria. El 15 de abril de 2021 ha entrado en vigor la modificación de la citada ordenanza.



Acciones realizadas:

- Nº de nuevas solicitudes recibidas para incorporación de viviendas propiedad de particulares al Programa Municipal de Alquiler 5
- Nº de solicitudes presentadas que prosperan 3
- Nº de personas beneficiarias del programa 10

- Expedientes ya iniciados que continúan en activo durante el año 2021.

Vivienda 1

Fecha del contrato: 15 de junio de 2017.

Años de contrato: 3. Prorroga anual.

Perfil familia beneficiaria: pareja heterosexual.

Vivienda 2

Fecha del contrato: 15 de mayo de 2017.

Años de contrato: 3. Prorroga anual.

Perfil familia beneficiaria: Madre e hija mayor de edad.

- Expedientes iniciados en el año 2021.

Vivienda 3

Fecha contrato: 7 de julio de 2021. Años de contrato: 5.

Perfil familia beneficiaria: mujer sola.

Vivienda 4

Fecha contrato: 1 de septiembre de 2021. Años de contrato: 5.

Perfil familia beneficiaria: mono parentalidad con dos menores.

Vivienda 5

Fecha contrato: 1 de septiembre de 2021. Años de contrato: 5.

Perfil familia beneficiaria: mono parentalidad con menor en régimen de custodia compartida.

El Certificado de Eficiencia Energética del Edificio correspondiente para llevar a cabo el arrendamiento se ha elaborado por el servicio técnico de PROCASA, no teniéndose que hacer cargo la propiedad.

- Expediente que causa baja.

Vivienda 6

Sale del programa el 1 de enero de 2021, tras cumplirse los 3 años de contrato más 6 meses de prórroga forzosa a las que se acogió el inquilino según el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.



C.2) Acciones del departamento

- a) Estudio Socioeconómico de las Familias Inquilinas del Parque Público. Puesto en marcha el 15 de marzo de 2021. Los resultados del mismo durante el año son los siguientes:
- Informe referido a las 116 viviendas que componen la Promoción de Jóvenes (26 de octubre de 2011) cuyas propuestas para la mejora de la situación de las familias inquilinas y la optimización del parque público fueron a probadas por el Consejo de Administración el 23 de diciembre de 2021.
 - Inicio del estudio en las siguientes fincas: Hércules nº 2 y 4, Mirador nº 21 y San Juan nº 27.
 - Número de acuerdos de pago firmados con familias deudoras y seguimiento de los mismos en promociones de jóvenes: 9, y en el resto de viviendas del parque público: 20.
 - Nº de regularizaciones de situaciones arrendaticias irregulares por aplicación del protocolo aprobado por Consejo de Administración el 24 de mayo de 2021: 8. (3 nuevos contratos tras la subrogación, 1 caso de ocupación ilegal, 4 casos de viviendas ocupadas por familiares de las personas titulares de los contratos).
 - Seguimiento de casos tras la puesta en marcha de planes de intervención social: 20.
 - Coordinaciones: 110 (98 con entidades públicas y 12 con entidades privadas).
- b) El estudio socioeconómico de las fincas comprende la inspección y el tratamiento de los siguientes aspectos:
- Actualización de los datos que obran en los expedientes.
 - Morosidad.
 - Irregularidades de los contratos de arrendamiento.
 - Inspección de la limpieza y mantenimiento de las viviendas.
 - Detección de problemáticas sociales, intervención, derivación y canalización de los casos a los departamentos o servicios pertinentes.
- c) Creación de Base de datos.

Se ha realizado desde el Dpto. de Gestión e Intervención Social un trabajo de investigación y estudio, proyección y esquematización de contenidos. Estos datos se encuentran actualmente en el Centro Municipal de Informática (CEMI) para la elaboración del diseño e implementación.

- d) Creación del Manual de procedimientos del Departamento de Intervención Social.

Integrado por los siguientes protocolos:

- Recuperación de viviendas.
- Intervención en situaciones de riesgo de salud pública en viviendas y locales. Trastorno de acumulación.
- Morosidad. Atención personalizada, reclamaciones, acuerdos de pago.
- Borrador de la Guía de Convivencia.
- Actuación ante situaciones arrendaticias irregulares, subrogaciones y ocupaciones irregulares, aprobado el 24 de mayo de 2021.
- Denuncias.
- Cambios y/o permutas.



e) Creación de Mesa de Casos Especiales.

Fue creada en abril de 2021. Su objeto es tratar de manera individualizada aquellos casos singulares que ya han sido objeto de un proyecto de intervención social con resultados desfavorables y dada su complejidad requieren la toma de decisiones desde puestos de alta dirección.

Se encuentra integrada por:

- Gerente de PROCASA.
- Jefa del Departamento de Gestión e Intervención Social.
- Jefa del Departamento Jurídico.
- Jefe del Departamento de Vivienda Pública

Acciones realizadas:

- Nº de casos derivados a la mesa de casos especiales	26
- Nº de casos cerrados	8
- Nº de visitas a domicilio	7
- Nº de contactos telefónico con las familias	9
- Nº de coordinaciones con el resto de Departamentos de PROCASA:	8

f) Registro e inspección de casos ante denuncias.

En mayo de 2021 se pone en marcha un procedimiento por el que cualquier ciudadano/a de la localidad puede comunicar a PROCASA situaciones de ocupaciones irregulares, maltrato, violencia de género, drogas, juego u otras actividades que puedan desarrollarse en las viviendas del Parque Público Municipal que atenten contra la salud pública o la convivencia, o que alteren el buen uso de las viviendas y el fin para el que fueron adjudicadas.

- Nº de denuncias recibidas	46
- Denuncias archivadas después de haber sido estudiadas	8
- Denuncias resueltas	17
- Denuncias en estudio	4
- Clasificación de las denuncias según tipo:	
Desuso	2
Desocupación	1
Ocupación ilegal	11
Alquiler a terceros	7
Conflicto vecinal	27
Mal uso Zonas comunes	9
Basura	12
Maltrato doméstico	4
Insectos	13
Otros salud	9
Salud pública	14
Juego ilegal	1

g) Proyecto Alojamientos Transitorios.

Durante el año 2021 se ha articulado este Proyecto Técnico que tiene como objetivo general proporcionar un alojamiento transitorio y de duración determinada a aquellas unidades familiares que deban abandonar su residencia habitual debido a una situación de urgencia/emergencia social.



Se llevará a cabo en el edificio de oficinas ubicado en la C. / Marques de la Ensenada con la Avda. de la Constitución 1812, al que se accede a través de tres portales diferentes situados en calles distintas. Se dispone de un total de cinco alojamientos adaptados, dos de ellos de un dormitorio (puertas 5 y 7) y los otros tres de dos dormitorios (puertas 4, 6 y 8).

Actualmente se encuentra en fase de aprobación definitiva.

h) Puesta en marcha de la Guía de la Convivencia.

El objetivo principal de esta Guía es crear una herramienta útil para promover la integración real de todas las personas inquilinas del parque público de PROCASA y fomentar que las comunidades vecinales sean espacios en los que se establezcan redes de buena vecindad, desde el respeto, la tolerancia y la solidaridad como garantías de una buena convivencia, lo que influirá en una mejor calidad de vida de todas las personas que las integran.

Se realizan las siguientes gestiones:

Buzoneo de material divulgativo (de 16 de diciembre de 2021 a 16 de febrero de 2022)

- Nº de fincas informadas	120
- Nº de dípticos repartidos	1737
- Nº de representantes vecinales a los que se les ha entregado el borrador del Manual de Buena Convivencia para estudio y envío a PROCASA de propuestas al objeto de elaborar el documento definitivo.	107

i) Plan de Intervención Social en la adjudicación de viviendas en C/ Botica Nº 29

Se contempla en estas viviendas un Plan de Intervención Social con el objetivo de facilitar la integración real en el barrio y en la sociedad de todas las personas inquilinas y fomentar que las comunidades de vecinos y vecinas con las que se interviene sean espacios positivos y que se asegure la buena convivencia para garantizar una mejor calidad de vida de sus integrantes.

Fecha de adjudicación: 22 noviembre de 2021.

- Nº de viviendas	15
- Nº de personas beneficiarias	38
- Nº de mujeres beneficiarias	21
- Nº de hombres beneficiarios	17

Clasificación de personas beneficiarias por grupo de edad:

- Menores de 18 años: 10 (niños 6, niñas 4, una de ellas en situación de dependencia).
- Más de 18 y menos de 35 años: 7 (3 mujeres, 4 hombres).
- Más de 35 y menos de 65 años: 13 (9 mujeres, 4 hombres).
- Más de 65 años: 8 (4 mujeres, 4 hombres).



j) Durante el año 2021 se han desarrollado las siguientes acciones de intervención social:

1. Actuaciones en el momento de la adjudicación (del 15 al 17 de noviembre de 2021)
 - Nº de entrevistas individualizadas con las personas titulares y acompañantes que acuden a la firma del contrato para realizar primera valoración social de la situación familiar: 15.
 - Nº de derivaciones a Servicios Sociales o recurso comunitario necesario según valoración social inicial: 4.
2. Acciones con la entrega de llaves y posesión de la vivienda (22/11/2021).
 - Intervención de dos Trabajadoras Sociales de la Unidad de Trabajo Social de distrito para configurar referentes profesionales en las familias.
 - Presentación por parte de la educadora social de PROCASA del servicio de mediación y acompañamiento.
 - Cuestionario sobre grado de satisfacción relativo a la adquisición de la vivienda y su ajuste a las necesidades familiares.
3. Taller de formación para el apoyo a la constitución, formalización y funcionamiento de la comunidad. Se constituye la comunidad de personas inquilinas y se aprueban las normas de la comunidad (13/12/2021).
4. Difusión del borrador del manual para la buena convivencia y puesta en marcha del proceso de participación de la guía para la convivencia.(14/12/2021).
5. Otras intervenciones:
 - Nº de atenciones de apoyo a itinerarios de inserción sociolaboral: 7.
 - Nº de visitas a domicilio: 12.
 - Nº de procedimientos de intervención social individual iniciados: 7

La adjudicación de las viviendas se ha realizado a través del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida de Cádiz a familias con ingresos por debajo de 2 veces el IPREM. Dos de las viviendas han sido adjudicadas a personas con movilidad reducida en la primera y en la segunda planta y las cinco viviendas de la planta baja se han adjudicado a mayores de 65 años con problemas de movilidad.

k) Modificación del registro de demandantes de vivienda. En proceso la elaboración del documento definitivo.



C.3) Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

- Nº de solicitudes de alta presentadas en el año 2021	570
- Nº de solicitudes inscritas en el registro	514
- Nº de cancelaciones producidas	158
A Instancia de las personas interesadas	30
De oficio	128
- Nº de inscripciones totales activas en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas protegida	5393
Inscripción en régimen de compra	2129
Inscripción en régimen de alquiler	4574
Inscripción en régimen de alquiler con opción a compra	4.238
- Nº de modificaciones realizadas en las inscripciones	4672
A instancia de las personas interesadas	1.922
De oficio	2.750

(siendo la mayoría para la actualización de los ingresos de los miembros de las unidades de convivencia que forman parte de la inscripción)

Las listas ordenadas según baremo para las viviendas de alquiler regulado por la Ordenanza Reguladora del Registro han sido 3, con fechas 10 mayo, 28 septiembre y 10 noviembre. Durante el período de alegaciones (de 11 a 31 de mayo de 2021) se presentaron 15 reclamaciones. Una vez subsanadas se publica la lista definitiva el 10/7/2021.

Durante el año 2021 se han adjudicado 33 viviendas en alquiler a través del Registro: 25 han sido viviendas municipales que han quedado libres y 8 corresponden a viviendas adjudicadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

Se han adjudicado 5 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra: 3 viviendas de PROCASA y 2 del promotor privado LAZORA, S.A.

Se han adjudicado 4 viviendas por excepcionalidad sin acudir al procedimiento de adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda, solicitados a instancias de los Servicios Sociales Municipales.



D) DEPARTAMENTO JURIDICO

Las funciones realizadas por el Departamento Jurídico de PROCASA durante el ejercicio de 2021, pueden dividirse, de una forma genérica, en ocho apartados:

- D.1.) Asesoramiento Jurídico General, dirigido al ámbito interno de la empresa (consultas, informes, redacción de escritos, contratos y documentos).
- D.2.) Asesoramiento Jurídico, dirigido al ámbito externo de la empresa (consultas sobre procedimientos judiciales de desahucio, arrendamientos urbanos a particulares y coordinación con otras delegaciones Municipales).
- D.3.) Licitación de contratos.
- D.4.) Dirección jurídica de asuntos contenciosos.
- D.5.) Secretaría del Consejo de Administración de "Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A." (PROCASA).
- D.6.) Secretaría de la Mesa de Contratación de "Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A." (PROCASA) y del Órgano de Asistencia en licitaciones electrónicas.
- D.7.) Secretaría del Consejo del Observatorio de la Vivienda.
- D.8.) Secretaría de la Mesa Tripartita.

D1.) Asesoramiento Jurídico General dirigido al ámbito interno de la empresa:

- 1.1.- Asesoramiento jurídico general dirigido al ámbito interno de PROCASA.
- 1.2.- Redacción de expuestos dirigidos a la Junta General y Consejo de administración de PROCASA.
- 1.3.- Redacción de documentos, escritos, convenios, contratos y tramitación de expedientes.
- 1.4.- Redacción de nuevos contratos de arrendamientos, de arrendamientos con opción de compra, de prórrogas o novaciones de los existentes, de contratos privados de compraventa, arras, etc.
- 1.5.- Contestación a solicitudes de subrogación en contratos de arrendamiento concertados por PROCASA, por el Ayuntamiento y por el extinguido Patronato de Viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz.
- 1.6.- Redacción de 16 requerimientos de entrega de llaves por incumplimientos contractuales.
- 1.7.- Redacción de requerimientos de pago de cuotas de comunidad, de reclamaciones extrajudiciales de pago de renta debida por morosos.
- 1.8.- Redacción de modelos de reconocimiento de deudas.
- 1.9.- Protocolización e inscripción registral de contratos privados.
- 1.10.- Elaboración de informes razonados en Derecho.
- 1.11.- Mediación para recuperación de viviendas del parque público en situación irregular.
- 1.12.- Remisión de información relativa a la actividad contractual de PROCASA.

- I. Al Registro de Contratos del Sector Público, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.
Se han remitido los datos básicos de los contratos adjudicados en el año 2021, para su inscripción, dentro del plazo establecido por la normativa de aplicación (que es el primer trimestre del ejercicio posterior). En concreto, se remite el 31 de enero de 2022 la adjudicación de 7 contratos y la relación de 55 contratos menores.
- II. A la Cámara de Cuentas de Andalucía:
Se ha remitido la relación anual de los contratos adjudicados en el 2021. En concreto, se han remitido 7 contratos y la relación de 55 contratos menores. Se han depositado los datos en la aplicación informática facilitada al efecto, con comunicación de depósito al Ayuntamiento de Cádiz el día 31 de enero de 2022, al ser la Administración municipal la encargada de efectuar el envío de los mismos a la Cámara de Cuentas.



- III. A la Plataforma de Contratación del Sector Público, perteneciente al Ministerio de Hacienda. Se remite trimestralmente la relación de contratos menores adjudicados. Las remisiones y publicaciones en el año 2021, se han realizado en las siguientes fechas:
- 1º Trimestre 2021: Publicado el 14/04/2021
 - 2º Trimestre 2021: Publicado el 1/07/2021
 - 3º Trimestre 2021: Publicado el 4/10/2021
 - 4º Trimestre 2021: Publicado el 14/01/2022

1.13.- Atención e información telefónica o presencial sobre la oferta de venta directa de garajes y locales desiertos de licitaciones anteriores.

1.14.- Contestación a reclamaciones dirigidas por los particulares al Registro de demandantes de Vivienda Protegida y a PROCASA.

1.15.- Consultas periódicas del BOE, BOJA, BOP y traslado a los Departamentos de PROCASA de las disposiciones legales que les afecten, en cada caso.

D2.) Asesoramiento jurídico dirigido al ámbito externo de PROCASA y Coordinación con otras Delegaciones Municipales.

D.2.1.-Consultas sobre arrendamientos urbanos. Se han atendido desde el SIAMI 97 consultas de arrendatarios de viviendas en las que se les ha prestado asesoramiento jurídico sobre los derechos que les asisten en sus relaciones contractuales, así como redactado, en su caso, los oportunos escritos fundamentados en derecho y dirigidos a la propiedad en demanda del reconocimiento de aquellos. mecanismo de consignación de la renta ante la negativa de los propietarios a recibirla. Problemas de humedad, filtraciones, necesidades de otras reparaciones, reformas, realojos y suspensiones de contrato. Redacción de escritos solicitando a la propiedad la ejecución de obras de conservación o exigiendo el cumplimiento de sus obligaciones en general, etc.

D.2.2.- Coordinación con los Servicios Sociales del Ayuntamiento en los desalojos de inquilinos de viviendas particulares por motivos de seguridad, a los efectos de redactar los correspondientes escritos de suspensión de contrato de arrendamiento y renta, y asesorar puntualmente sobre las cuestiones legales que pudieran suscitarse.

D.2.3.- Consultas sobre desahucios por impago, expiración de plazo o precario y ejecuciones hipotecarias. Asesoramiento. Mediación con abogados de la parte contraria o propietarios con ofrecimientos de acuerdos para desistimiento de acción o ampliación del plazo para desalojo o lanzamiento de la vivienda. 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.

A la oficina del 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 esta Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda son la de orientación, atención social, asesoramiento jurídico, intermediación con las entidades financieras, propietarios/as o administración 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.

En el año 2021 desde el mes de enero hasta diciembre, el servicio que presta PROCASA con la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda (OMDEVI) a través de las distintas fases de intervención contempladas en el protocolo (Fase de Prevención, de Mediación y de Protección), ha alcanzado los 73 casos, relativos a personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo



53 casos nuevos y 20 casos reabiertos de años anteriores, además de los que continúan la intermediación y que no se han cerrado de las anualidades anteriores. De los 73 casos abiertos en 2021, 56 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 10 tenían préstamo hipotecario y 7 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual. Además de los 73 casos, entre nuevos y reabiertos, desde la OMDEVI se atienden durante el año 2021, todos los casos no cerrados que se han abierto en años anteriores y que se mantienen en seguimiento y/o intervención, que ascienden a 185.

Durante esta anualidad se han cerrado un total de 37 casos desglosados en los siguientes tipos, manteniendo el resto la intervención:

- 28 casos se cierran favorablemente. De éstos, 14 conservan la vivienda, en 14 se consigue otra alternativa habitacional adecuada. Las catorce alternativas habitacionales han sido: 12 en otro alquiler de vivienda más adecuado, generalmente con la ayuda de los Servicios Sociales municipales, 1 en un alojamiento residencial adecuado y 1 con adjudicación de una vivienda protegida por baremación del Registro de Demandantes.
- 6 casos cerrados desfavorables, de los cuales, en 2 se entrega voluntariamente la vivienda sin conseguir otra alternativa habitacional adecuada y en 2 de los casos acuden a la oficina Omdevi con un requerimiento o procedimiento judicial avanzado sin posibilidad de intervención o mediación. 1 caso que renuncia a la alternativa habitacional ofrecida por OMDEVI, y 1 caso cerrado por lanzamiento.
- 4 casos cerrados porque abandonan la intervención, no colaboran y/o no aportan documentación y/o desisten de la intervención.

D3.) Licitación de contratos.

D.3.1.- Redacción de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y, en general, gestión completa del procedimiento de licitación con seguimiento de los procesos hasta la adjudicación. Revisión de avales antes de su depósito en el departamento económico de la empresa, bastaneo de poderes de los participantes en las licitaciones, examen de la documentación administrativa presentada por los licitantes, requerimientos efectuados a los mismos para completar documentación o subsanar defectos, así como, demás comunicaciones, notificaciones pertinentes a todos los participantes en los procesos de licitación y publicación en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

D.3.2.- Redacción de los contratos para su formalización con el adjudicatario.

D.3.3.- Gestión del Perfil de Contratante de PROCASA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público. Funciones propias de Administrador y Publicador del Órgano de Contratación y de Gestor del Órgano de Asistencia.

D.3.4.- Durante el año 2021 se han tramitado por este departamento los siguientes expedientes de licitación y contratación:

Expte. 1/2021-CO: Obras de Urbanización provisional de la avenida de la Constitución de 1812, tramo Avenida de la Sanidad Pública-Calle Cooperativa.

Expte. 2/2021-CO: Servicios de reparación y mantenimiento de los edificios administrados por PROCASA.

Expte. 3/2021-CO: Bases reguladoras del procedimiento de selección de entidades sociales sin ánimo de lucro para la adjudicación en arrendamiento de viviendas del parque público, destinadas



al desarrollo de proyecto de interés social y la regulación del uso y funcionamiento de dichas viviendas.

Expte. 4/2021-CO: Servicios para la implantación del sistema de control inteligente del edificio situado en calle Doctor Marañón, nº 2, en Cádiz.

Expte. 5/2021-CO: Enajenación o cesión de uso, en régimen de arrendamiento con opción de compra, de varios locales, garajes y trasteros, propiedad de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA). Dividido en quince lotes.

Expte. 7/2021-CO: Servicios de redacción del Proyecto de Ejecución y Estudio de Seguridad y Salud para 28 viviendas protegidas, equipamiento dotacional y garajes, calle Marqués de Coprani, de Cádiz, AP-EX-24 "Marqués de Coprani".

Expte. 8/2021-CO: Suministro e instalación de mobiliario y electrodomésticos para cinco viviendas de alojamiento temporal, situadas en calle Marqués de la Ensenada, nº 17 y 19 y Avenida de la Constitución de 1812, nº 2, en Cádiz.

Expte. 9/2021-CO: Obras de construcción de once unidades habitacionales de alojamiento transitorio y servicios comunes (AP-EX-29), calle Setenil de las Bodegas, esquina a calle Valencia, Cádiz.

D.3.5.- Durante el año 2021 se han gestionado los datos de 55 contratos menores, de los cuales:

Servicios: 44, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 78,512,40 €

Suministros: 4, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 8726,12 €

Obras: 7, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 246.820,00 €

El total de importe de adjudicación sin IVA de todos asciende a 334.058,52 €

D4.) Dirección Jurídica de Asuntos Contenciosos tramitados ante la Jurisdicción Ordinaria

Durante el año 2021 se ha asistido a 7 juicios verbales para recuperación de viviendas

D5.) Secretaría de PROCASA

Las funciones propias del cargo tales como: preparación de la convocatoria de las sesiones, asistencia a las mismas, asesoramiento jurídico, redacción de actas del Consejo de Administración, expedición de certificados de acuerdos (incluido el del certificación del acuerdo para el depósito de cuentas ante el Registro Mercantil), informes, etc., protocolización notarial de los acuerdos que precisen de esta formalización e inscripción en el registro mercantil de los mismos (entre ellos, el de nombramiento de Consejeros, Presidente del órgano de administración y Gerente). Traslado de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de PROCASA a los particulares a quienes afecten, así como a la Gerencia, para su posterior traslado por ésta a los distintos departamentos de la empresa para su ejecución.

D6.) Secretaría de la Mesa de Contratación de "Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A." (PROCASA) y del Órgano de Asistencia en licitaciones electrónicas

Las funciones propias del cargo tales como: preparación de la convocatoria de las sesiones, asistencia a las mismas, asesoramiento jurídico, levantamiento de actas de las Mesas tras su celebración, traslado de acuerdos y ejecución de los mismos.

D7.) Secretaría del Consejo del Observatorio de la Vivienda

Sesión celebrada el tres de junio de 2021.

D8.) Secretaría de la Mesa Tripartita

Reunión celebrada el doce de febrero de 2021.



E) DEPARTAMENTO ECONOMICO FINANCIERO

En el departamento Económico-Financiero de PROCASA se realizan las siguientes funciones

Recepción de facturas

- a) Recepción de facturas. En este apartado se incluye IBI y liquidaciones de tasas e impuestos municipales
- b) Traspaso a distintos departamentos para su análisis, supervisión y conformidad.
- c) Contabilización de facturas tras la supervisión.
- d) Preparación y realización de pago de facturas.
- e) Contabilización y control de pagos.

Emisión de facturas

Emisión, contabilización y envío de facturas electrónicas al Ayuntamiento de Cádiz por el alquiler de la Residencia de mayores Micaela Aramburu, así como contabilización y seguimiento del cobro de las mismas

Fianzas de contrato de arrendamientos

- a) Depósito de fianzas a través de la Plataforma de pago de la Junta de Andalucía.
- b) Devolución de las fianzas a los inquilinos.

Conciliación de cuentas

Como trabajo base y fundamental, se realiza conciliación cuentas corrientes y contables para asegurar que no hay fallos y que la contabilidad está correcta.

Colaboración en el cobro de recibos:

1. Fraccionamiento de recibos.
2. Apoyo al control de recibos.
3. Mantenimiento del plan de facturación.

Gestión de la Tesorería. Aportación municipal

No sólo se gestionan todos los pagos y cobros, sino que hay que hacer un seguimiento especial a la morosidad, dada las implicaciones fiscales que conlleva y el elevado número de clientes. Asimismo, es especialmente importante gestionar la tesorería y hacer previsiones de cobros y pagos, sabiendo con qué liquidez se cuenta, para poder cumplir con la actual normativa del PMP. Igualmente se hace un seguimiento del cobro y justificación de todas las subvenciones recibidas del Ayuntamiento, especialmente la aportación para actividades de interés público y general de competencia municipal, dado que se suelen hacer compensaciones de deuda y cesiones de derechos de crédito.

Se tiene siempre una cantidad en efectivo, para gastos tales como bonobús, copias de llaves... que se gestiona y cuadra semanalmente, para comprobar el saldo existente.

- En el departamento está centralizada la compra de materiales necesarios para el trabajo diario, incluido el mobiliario de oficina, así como la contratación de servicios excepcionales, como por ejemplo la recogida de papel.



Deudas con entidades de crédito

Este es un tema especialmente relevante, dado que el objetivo principal es la reducción de la deuda con entidades de crédito a nivel de consolidación con el Ayuntamiento. Se hace un seguimiento de todas las operaciones hipotecarias contratadas, especialmente el tipo de interés y los cuadros de amortización de los préstamos hasta el fin de los mismos, teniendo que comunicarlo trimestralmente y anualmente. Hay préstamos hipotecarios subsidiados que conlleva revisión de tipo de interés, lo que provoca ajustes en el total de la subvención a cobrar y por lo tanto modificación de las cuotas de amortización y justificación a la Administración correspondiente tanto de la cuota devengada anualmente como del cobro y pago de la misma.

Descripción	Importe concedido	Deuda total
Préstamo 40 RAPP A Varela	992.068,35	339.308,59
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	158.652,40
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	166.419,04
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	447.226,17
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	390.838,00
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	630.771,46
Préstamo San Juan 23	532.630,24	250.146,48
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	3.081.839,46
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	334.886,57
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	682.527,11
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1.788.322,84
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1.288.032,68
Préstamo Mesón 15	511.349,00	249.963,51
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	293.227,73
Préstamo Solano 28	911.993,20	639.160,11
Préstamo Goleta 3	673.710,80	530.054,08
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	108.605,90
Préstamo Soledad 15	882.147,77	511.721,50
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	469.115,79
Préstamo San Juan 39	783.440,63	446.340,16
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	1.160.035,79
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	317.302,13
Totales	27.465.073,27	14.284.497,50

Control de subvenciones

Para la solicitud de subvenciones se elabora en primer lugar un estudio de viabilidad, en el caso de subvención para construcción de VPO. Anteriormente, también se tramitaba el préstamo hipotecario y las subsidiaciones. En la actualidad, se financian con aportación municipal, por lo que hay que justificar los gastos realizados con cargo a la subvención de capital, así como el seguimiento del cobro y la liquidación de la subvención. Estas subvenciones se complementan con las concedidas por otras administraciones, incluso a nivel europeo, que conlleva control y justificación de gastos, así como todas las gestiones para su cobro.

Otras subvenciones son las que se conceden a los inquilinos, tales como las de las líneas de vulnerabilidad, o las que se gestionan del "Programa Municipal de Alquiler". En el primer caso se prorratea la subvención y se justifica ante el órgano concedente. En el caso del "Programa Municipal de Alquiler", actuamos como gestores, encargándonos de la emisión de los recibos a los inquilinos y el pago al propietario de la vivienda, así como, la justificación al Ayuntamiento y su control presupuestario.



En el ejercicio 2021 se han concedido las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas (Ministerio aporta 126.472,50, Junta de Andalucía 165.000)	2 diciembre de 2021	329.552,50
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio y Ayuntamiento	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Croprani (Ministerio aporta 493.695)	2 diciembre de 2021	493.695,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	Presupuesto 2021	400.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	Reformas en vivienda municipal	30 de diciembre de 2021	1.175.849,86

Durante el 2021 se han justificado las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Programa Reco2st fondos europeos	28 viviendas en alquiler en calle Dr. Marañón (Programa Horizon 2020)	Diciembre 2017	601.875,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	13 viviendas en alquiler en calle Cruz 11	Presupuesto 2017	843.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	15 viviendas en alquiler en calle Botica 29	Presupuesto 2018	1.380.433,44
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	Reformas en vivienda municipal	Presupuesto 2018	700.000,00
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía, Ayuntamiento y fondos europeos	28 viviendas en alquiler en calle Dr. Marañón (Ministerio aporta 459.095,00 y Junta de Andalucía 420.000)	16 octubre de 2019	879.095,00
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	15 viviendas en alquiler en calle Botica 29 (Ministerio aporta 282.502,50, Junta de Andalucía 225.000)	21 noviembre de 2020	507.502,50

Presentación de Impuestos estatales, autonómicos y municipales:

- Remisión a la Agencia Tributaria de los registros de facturación SII (Suministro Inmediato de Información).
- Presentación mensual del Modelo 111 de la Agencia Tributaria (Retenciones e ingresos a cuenta y Rendimientos del trabajo IRPF).
- Presentación anual del Modelo 190 de la Agencia Tributaria (Resumen anual de Retenciones IRPF).
- Presentación mensual del Modelo 303 de la Agencia Tributaria (Autoliquidación de IVA).
- Presentación en abril, octubre y diciembre del Modelo 202 de la Agencia Tributaria (impuesto sobre Sociedades).
- Presentación de modelos 036 informativos.

Así mismo se atienden los requerimientos de la Agencia tributaria y Junta de Andalucía, en relación a los impuestos antes mencionados.



Cuentas Anuales:

- Recopilación y remisión de documentación solicitada por la empresa auditora de las cuentas anuales y confección de las mismas.
- Elaboración y remisión al Colegio de Registradores para la legalización de libros de las cuentas anuales (Facturas emitidas, Facturas recibidas, Balance de sumas y saldos, Diario, Mayor, Memoria, Inventario, Pérdidas y ganancias y Balance).
- Remisión al Colegio de Registradores para el depósito digital de Cuentas anuales (Memoria, Informe de gestión e Informe de auditoría).
- El de marzo de 2021 se aprobaron las cuentas anuales de 2020 y a finales de abril se presentaron los libros a legalizar en el Registro Mercantil

Una de las tareas fundamentales contabilizar todos aquellos documentos que deban tener reflejo en la contabilidad, el total de asientos contables del año 2021 fueron 34.278. De la contabilidad es de donde se deben obtener informes de la situación de la empresa para la toma de decisiones, así como la elaboración de las cuentas anuales, reflejo de la actividad de la empresa. La situación cambió en el año 2014, cuando la empresa pasó a ser calificada como “no de mercado”, pues pasamos a formar parte del perímetro de consolidación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, lo que conllevó, no sólo formarse en la Ley 2/2012 de Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, sino tener conocimientos de contabilidad pública y adoptar criterios para poder realizar la consolidación de los estados contables, dada la particularidad de nuestro ciclo de explotación, no existiendo en ese momento nota alguna del Ministerio en la forma de proceder.

La ley Orgánica 2/2012 obliga al suministro de la siguiente información al Ministerio:

- Presupuestos anuales
 - Liquidaciones anuales
 - Previsiones a medio plazo
 - Trimestralmente ejecución y plan de ajuste.
 - Cálculo de la capacidad financiera y regla de gasto para el Ayuntamiento
 - Morosidad y cálculo del PMP
 - Así como todos los informes que solicite la Intervención en relación con el nivel de deuda y cumplimiento del plan económico financiero.
- Ante la ausencia de asesor fiscal externo, se están realizando tareas de asesoramiento tales como confección del impuesto de sociedades, consultas específicas de tributos, realización de estudios de operaciones como la Guardia Civil, operación muy complicada contablemente, y sobre todo conocimiento de la normativa para el cumplimiento de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, ya que el incumplimiento de ello conllevaría no poder aprobar el presupuesto municipal.

Además de la actividad rutinaria del Departamento, durante el año 2021 se han realizado las siguientes actividades extraordinarias:



Promociones

Promociones sitas en Santa María 10 y Cruz 11

- Colaboración con el departamento al objeto de materializar las Escrituras Públicas de División Horizontal y Final de Obra al para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad de estas:
- Recopilación de documentación y traslado de esta a las notarías de las distintas promociones.
- Coordinación con las notarías que realizaron la formalización de las escrituras.
- Seguimiento del proceso.
- Liquidación impositiva ante la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía:
- Liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados tanto de la División Horizontal como Final de obra de las dos promociones.
- Trámites para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de la división horizontal de las promociones.
- Dar traslado de las escrituras públicas al objeto de dar de alta a Catastro.
- Subsanción ante el Catastro de las anomalías presentadas en Santa María 10.

Promociones Setenil de las Bodegas y Chinchorros

- Elaboración de los estudios de viabilidad, planificación y memoria económica de las promociones:
- Obra Nueva de Edificio de 28 viviendas protegidas de régimen general en alquiler, local para equipamiento dotacional y garajes” en la C/ Marqués de Cropani, Nº 2 de Cádiz” (Ap-Ex-24 Marqués de Cropani).
- La Promoción de “11 Unidades Habitacionales de Alojamiento Transitorio y Servicios Comunes” En El Solar de la Calle Setenil de las Bodegas, Esquina a Calle Valencia de Cádiz (Ap-Ex29)

El objeto de estos estudios, planificación y memoria era solicitar las subvenciones recogidas en el Plan Vive en Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana 2020-2030. Programa de Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler en Andalucía y Concesión de las correspondientes subvenciones.

- Tramitación de la solicitud de alta catastral de la parcela sita en el Solar de la Calle Setenil de las Bodegas, Esquina a Calle Valencia de Cádiz (Ap-Ex29).
- Tramitación requerimiento catastral de la parcela C/ Marqués de Cropani, Nº 2 de Cádiz” (Ap-Ex-24 Marqués de Cropani).



Venta de viviendas

Viviendas de Jóvenes:

- Recabar y comprobación de datos y elaboración de cálculos del precio de las viviendas en alquiler con opción a compra, al objeto de atender las solicitudes de información presentadas para la adquisición de las mismas.
- Atención personalizada de aquellos que han requerido más información.
- Recopilación de documentación necesaria:
- La documentación propia de la promoción (división horizontal, licencias de 1ª utilización, etc.)
- La documentación propia del cliente (contrato alquiler, DNI...)
- Certificado energético, certificado bancario en relación con el préstamo que financia la vivienda en cuestión, certificado de estar al corriente de los impuestos municipales, certificado de la comunidad de propietarios de estar al corriente en el pago de las cuotas, si procede, certificado de las rentas abonadas por el cliente al objeto de remitirlo a la notaría y elaborar las escrituras de compraventa y cancelación.
- Trámites para la cancelación de la carga hipotecaria de la vivienda.
- Trámites con la gestoría que tramita la hipoteca con el comprador.
- Una vez escriturada la vivienda, se da traslado a vivienda pública para la baja de la vivienda y también se contabiliza la venta.
- Inscribir la cancelación hipotecaria en el Registro de la Propiedad al objeto de que el comprador pueda registrar la compraventa libre de carga en el Registro.
- En el 2021 se realizó la venta de Mesón 15-1º y se empezó con los trámites de la venta de la vivienda sita en Mirador, 10-1º que aún sigue pendiente la operación.

Garajes Guardia Civil

- Durante el 2021 se procedió a la venta de dos plazas de garajes sita en la promoción sita en José Cerezo 1-3-7 y 9 Avda de Huelva 4 y 6.

Los trámites son similares al que se realiza en la venta de las viviendas de jóvenes.

Informes

Asesorar, cuando es necesario, sobre temas impositivos y cálculos en determinadas operaciones

Demanda Construcciones Consumare

Demanda interpuesta por Consumare donde reclamaban intereses de mora y anatocismo de las facturas emitidas por ellos desde el año 2012 hasta el 2018.

Se procede al estudio de la citada demanda, procediendo al recálculo de los intereses de mora de las citadas facturas.

Se analiza la situación con la abogada contratada para la defensa de PROCASA, simulando varios escenarios y volviendo a recalcular los intereses de mora para cada uno de ellos.

La vista se celebra en septiembre de 2021.



Situación económica de las Viviendas en alquiler para Jóvenes con opción de compra

Se realiza un análisis económico de la situación en la que se encuentra cada una de las viviendas de este programa en función del informe redactado por el departamento de Intervención Social donde estudiaron una por una la situación socioeconómica de cada una de ellas.

En ese informe, las viviendas se encuadraron en varios escenarios en función de la situación de cada familia. A raíz de los escenarios y con los problemas de tesorería que genera los mismos se plantea dos opciones que son las que se examinan en el informe.

Se realiza una visión económica global de las promociones: morosidad, carga hipotecaria, déficit/superávit de tesorería, etc.

Se analiza en función de los escenarios fijados en el análisis, la repercusión económica que supondría para la empresa el mantener la opción de compra o si se pasan al parque público de viviendas en alquiler.

En el caso de mantener el alquiler con la opción de compra se analiza sobre todo como queda la tesorería de la empresa ya que genera los siguientes problemas:

- Venta de estas promociones es la carga hipotecaria que recae sobre las viviendas, al ser esta mayor que el precio de venta de las mismas en la mayoría de los casos, lo que provoca un déficit de tesorería.
- Morosidad: la morosidad también ocasiona un déficit de tesorería:
 - IVA que hay que ingresar y no ha sido pagado por el cliente
 - PRÉSTAMOS pago de las cuotas de préstamos
 - IBI que se abona y no se cobra por la morosidad

Otra opción sería el pasar las viviendas al parque público en alquiler, que beneficiaría al cliente pues se ahorraría el IVA que actualmente gravan sus recibos de renta, pero para PROCASA le supone una salida de tesorería pues habría que regularizar el IVA de las viviendas que pasara al parque público



III.- EVOLUCION DEL NEGOCIO E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD COMPARATIVA EJERCICIOS 2021 – 2020.

Importe neto de la cifra de negocios 2020.....1.264.899,09 euros
 Importe neto de la cifra de negocios 2021.....1.214.173,68 euros.
 Volumen total de activos en ejercicio 2020.....43.592.921,55 euros.
 Volumen total de activos en ejercicio 2021.....38.879.391,38 euros.

ANÁLISIS DE RATIO

Ratio	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Variación
Equilibrio	130,14%	110,63%	11,80 %
Endeudamiento	159,18%	151,26%	7,92 %
Solvencia Técnica	0,77	0,90	-0,13

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 2021 ha aumentado con respecto al 2020.

La ratio de endeudamiento a corto plazo ha aumentado con respecto al ejercicio anterior. Esta ratio relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa.

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

Cádiz, 30 de marzo de 2022
 LAS ADMINISTRADORAS

Fdo.: Eva Tubío Martínez

Fdo.: Helena Fernández Valle

Fdo.: Carmen Sánchez Barrera

Fdo.: Natalia Álvarez Dodero

Fdo.: Lucrecia Valverde Lasanta

