



**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 2024**

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 abreviadas de la Sociedad Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz S.A. (PROCASA), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, 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.

Member of

Subvenciones y préstamos

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

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

**Nuestra
respuesta**

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, 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 abreviadas 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, así como 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 abreviadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347



Jesús Bustamante León
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 9602

10 de abril de 2025


*"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº **07/25/00195** emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España".*



Cuentas anuales abreviadas 2024

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	1/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		29.800.051,42	27.697.387,10
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	360.214,42	361.358,10
5. Aplicaciones informáticas		66,18	1.209,86
8. Derechos sobre aprovechamientos urbanísticos		360.148,24	360.148,24
II. Inmovilizado material	4.2 y 6	5.985.805,29	1.773.604,13
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.575.775,83	1.746,38
3. Inmovilizado en curso y anticipos		4.410.029,46	1.771.857,75
III. Inversiones inmobiliarias	4.3 y 7	22.748.700,25	24.752.564,75
1. Terrenos		3.803.319,86	4.157.932,82
2. Construcciones		18.945.380,39	20.594.631,93
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5.1 y 8.1.a)	705.331,46	809.860,12
2. Créditos a terceros		510.034,87	611.511,42
5. Otros activos financieros		195.296,59	198.348,70
B) ACTIVO CORRIENTE		26.535.581,09	21.705.089,43
II. Existencias	4.6 y 10	2.102.983,26	2.102.983,26
2. Terrenos y solares		26.808,30	26.808,30
3. Edificios en construcción		0,00	0,00
4. Edificios construidos		2.076.174,96	2.076.174,96
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		22.876.775,31	18.864.237,32
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5.1 y 8.1.b)	576.814,08	595.418,06
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.5.1 y 8.1.b)	16.615.862,37	14.898.276,26
3. Deudores varios	4.5.2 y 8.1.b)	8.197,18	8.197,18
4. Personal		1.847,00	975,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	5.674.054,68	3.361.370,82
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.555.822,52	737.868,85
1. Tesorería		1.555.822,52	737.868,85
TOTAL ACTIVO (A + B)		56.335.632,51	49.402.476,53

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	2/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) PATRIMONIO NETO		10.632.397,89	6.896.140,40
A-1) Fondos propios		1.424.746,36	1.432.772,64
I. Capital	11	60.101,21	60.101,21
1. Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
III. Reservas		2.211.671,30	2.220.079,06
1. Legal y estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		1.875.139,50	1.883.547,26
V. Resultados de ejercicios anteriores		-847.407,63	-536.025,90
VII. Resultado del ejercicio	3	381,48	-311.381,73
A-2) Ajustes en Patrimonio Neto	13	3.652.221,82	1.151.365,82
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos ...	13	5.555.429,71	4.312.001,94
B) PASIVO NO CORRIENTE		29.575.993,22	28.602.004,07
II. Deudas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	29.003.517,45	27.975.578,43
2. Deudas con entidades de crédito		10.198.341,69	11.539.166,74
5. Otros pasivos financieros		18.805.175,76	16.436.411,69
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	4.5.2 y 8.2.a)	572.475,77	626.425,64
C) PASIVO CORRIENTE		16.127.241,40	13.904.332,06
II. Provisiones a corto plazo	4.9 y 12	0,00	0,00
2. Otras provisiones	12	0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	4.5.2 y 8.2.b)	6.150.296,60	4.396.560,44
2. Deudas con entidades de crédito		1.342.915,28	806.580,41
5. Otros pasivos financieros		4.807.381,32	3.589.980,03
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		74.705,36	67.336,46
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.902.239,44	9.440.435,16
1. Proveedores	4.5.2 y 8.2.b)	127.650,46	58.607,32
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.2.b)	7.916.720,00	7.914.821,44
3. Acreedores varios	4.5.2 y 8.2.b)	1.648.582,13	1.286.676,15
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		576,92	0,20
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	208.264,48	179.838,42
7. Anticipos de clientes		445,45	491,63
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		56.335.632,51	49.402.476,53

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	3/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2024 Y 2023

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.a)	1.223.275,12	1.708.112,70
a) Ventas			462.687,44
b) Prestaciones de servicios (ingresos por arrendamientos)		1.223.275,12	1.245.425,26
2. Variación existencias de productos terminados y en curso		0,00	-173.987,54
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	14.b)	1.472.839,18	714.263,88
4. Aprovisionamientos	14.c)	-1.259.653,12	-914.706,22
c) Trabajos realizados por otras empresas		-1.259.653,12	-914.706,22
5. Otros ingresos de explotación	14.d)	3.402.758,71	2.972.373,51
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.610.506,41	1.535.986,82
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.792.252,30	1.436.386,69
6. Gastos de personal	14.e)	-2.438.982,25	-2.218.466,04
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.907.401,05	-1.719.673,25
b) Cargas sociales		-531.581,20	-498.792,79
7. Otros gastos de explotación		-1.908.267,64	-1.543.923,98
a) Servicios exteriores	14.f)	-1.349.491,09	-937.062,02
b) Tributos		-187.534,46	-179.120,27
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.h)	-371.242,09	-427.741,69
8. Amortización del inmovilizado	14.g)	-536.714,66	-551.349,16
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	170.800,67	181.021,15
10. Excesos y aplicaciones de provisiones	12	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		505.101,69	65.586,57
13. Otros resultados		937,10	-428,17
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		632.094,80	238.496,70
14. Ingresos financieros		20,21	1.080,11
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		20,21	1.080,11
15. Gastos financieros		-631.733,53	-550.958,54
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-1.898,56	-2.039,02
b) Por deudas con terceros		-629.834,97	-548.919,52
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-631.713,32	-549.878,43
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		381,48	-311.381,73
20. Impuestos sobre beneficios	11.1	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	381,48	-311.381,73

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023

Memoria abreviada de las Cuentas Anuales

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53	
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50	
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58	
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17	
Observaciones		Página	4/49	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

1. Actividad de la empresa

La sociedad Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (en adelante Procasa o la Sociedad), empresa municipal del Ayuntamiento de Cádiz, se constituyó en Cádiz con fecha 21 de mayo de 1993, como Sociedad Anónima.

Su domicilio social se encuentra establecido en Cádiz, Bóvedas de Santa Elena s/n, su NIF es A11302403 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, folio 78, tomo 814, hoja CA-6255, inscripción 10, de fecha 6 de julio de 1993.

La Sociedad desarrolla sus actividades en el municipio de Cádiz de acuerdo con sus estatutos, la Sociedad tiene como objeto social:

- La promoción de la construcción o rehabilitación de los edificios y locales, así como el acondicionamiento de espacios y equipamientos, junto a su explotación, en venta, en alquiler o bajo cualquier derecho real, y su administración directa o indirecta, destinados a fines residenciales, al aparcamiento de vehículos y a la actividad económica y cultural.
- La adquisición de suelo e inmuebles; la ejecución de las obras de derribo y de construcción o rehabilitación de edificios, locales, espacios y equipamiento, por sí o mediante empresas constructoras y su explotación, directa o indirecta, con la misma finalidad.
- La Administración de viviendas y locales pertenecientes al patrimonio municipal, su mantenimiento y conservación y la tramitación y gestión de cuantas funciones tenga encomendadas y se encomienden al Ayuntamiento de Cádiz en materia de viviendas de promoción pública, protección oficial o de cualquier otra clase, conforme a lo que se desarrolle y acuerde en los correspondientes convenios de colaboración con otras administraciones públicas. Así como la Administración de las viviendas pertenecientes a la Junta de Andalucía cuya administración se confíe por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Cádiz.
- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- Estudios, informes, colaboraciones y gestiones con particulares, administraciones, entidades públicas o privadas y asesoramiento a personas físicas o jurídicas sobre medidas y materias relacionadas y encaminadas a proteger o promocionar el establecimiento, mantenimiento y desarrollo de actividades comerciales, industriales, y de equipamiento socio-cultural y espacio cívico dentro del ámbito del Casco Antiguo de Cádiz, con el propósito de fomentar la actividad económica en el mismo, con exclusión de aquellas actividades cuyos epígrafes estén sometidos a legislación especial y las que impliquen ejercicio de autoridad.
- Estudios, informes, gestiones ante las distintas administraciones, y asesoramiento para la recuperación y preservación de los valores históricos, culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Antiguo de Cádiz, con exclusión de las actividades que impliquen ejercicio de autoridad.
- Las anteriores actividades podrán ser ejercidas directamente o participando en sociedades que tengan objeto análogo.

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	5/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 2024 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 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 Reales Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021.

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 y de los resultados de la Sociedad durante el correspondiente ejercicio.

Al no superar los parámetros previstos en la normativa (RD 602/2016) para la formulación de las cuentas anuales en la forma no abreviada, la Sociedad ha decidido formular las cuentas anuales del ejercicio 2024 en su formato abreviado (Balance, cuentas pérdidas y ganancias y memoria en forma abreviada), si bien voluntariamente se han incorporado en dichos documentos información y datos complementarios para ofrecer mayor entendimiento de las actividades de la Sociedad y de su situación económica financiera.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	6/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 2023 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 9 de agosto de 2024.

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 del ejercicio 2024, del incremento de costes derivados de la inflación y de la guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, **no existiendo riesgo de continuidad en su actividad al considerarse que se mantendrá en los próximos ejercicios el apoyo económico financiero del Accionista único de la Sociedad (Excmo. Ayuntamiento de Cádiz).**

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:

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	7/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

- Determinación de la vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.2 y 4.3 en relación con las Notas 6 y 7).
- La aplicación de pruebas o “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 4.3), 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 9).
- Estimación del deterioro de los saldos deudores pendientes de cobro por alquileres y ventas de acuerdo con lo comentado en la Nota 4.5.1 y 8.1.c.
- Cálculo de provisiones necesarias que cubran riesgos y contingencias de tipo fiscal, litigios judiciales o reclamaciones de naturaleza laboral (Nota 4.9).

2.5. Comparación de la información

Durante el ejercicio 2024 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 y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2024, 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 o en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2.7. Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

Se han regularizado con cargo al patrimonio de la entidad determinados saldos deudores y acreedores procedentes de ejercicios anteriores por un importe neto negativo de 8.407,76 euros (saldo deudor) en el ejercicio 2024 y 14.380,82 (saldo acreedor) euros en el ejercicio 2023.


2.8. 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 2024.

3. Distribución del resultado

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	8/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Base de reparto	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	381,48	(311.381,73)
Total	341,48	(311.381,73)

Aplicación		
A compensar con resultados negativos ejercicios anteriores	381,48	(311.381,73)
Total	381,48	(311.381,73)

El resultado positivo del ejercicio 2024, 381,48 euros, se compensa con resultados negativos de ejercicios anteriores.

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 2024, 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 2024 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 concretaron 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 finca integrante de otra 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.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	9/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 101/2015 se dice que "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 tiene previsto la venta de esos aprovechamientos urbanísticos mediante subasta pública, que se materializará en el área de reparto "AR-EX01-02".

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.

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	10/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 su inmovilizado.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2%
Mobiliario	10	10%
Equipos Procesos de Información	4 ó 5	25% ó 20%

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

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

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

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

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.

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 2024 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	11/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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.
- Se aplican los mismos criterios y normas para evaluar el posible deterioro de los activos que se explican para los activos del inmovilizado material.

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; otros activos financieros, tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	12/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

- (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 período.

Valor razonable

El valor razonable sería 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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	13/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	14/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 2024 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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	15/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

- 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.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	16/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 el 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.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	17/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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

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

4.11. Subvenciones, donaciones y legados

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	18/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	56.474,24	0,00	(0,00)	56.474,24
Aprovechamientos urbanísticos	360.148,24	0,00	0,00	360.148,24
Total coste	416.622,48	0,00	(0,00)	416.622,48
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(55.264,38)	(1.143,68)	0,00	(56.408,06)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(55.264,38)	(1.143,68)	0,00	(56.408,06)
Neto				
Aplicaciones informáticas	1.209,86	(1.143,68)	0,00	66,18
Aprovechamientos urbanísticos	360.148,24	0,00	0,00	360.148,24
Total coste neto	361.358,10	(1.143,68)	0,00	360.214,42

Ejercicio 2023	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	56.474,24	0,00	(0,00)	56.474,24
Aprovechamientos urbanísticos	360.148,24	0,00	0,00	360.148,24
Total coste	416.622,48	0,00	(0,00)	416.622,48
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(52.623,24)	(2.641,15)	0,00	(55.264,39)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(52.623,24)	(2.641,15)	0,00	(55.264,39)
Neto				
Aplicaciones informáticas	3.851,00	(2.641,15)	0,00	1.209,86
Aprovechamientos urbanísticos	360.148,24	0,00	0,00	360.148,24
Total coste neto	363.999,24	(2.641,15)	0,00	361.358,10

A 31 de diciembre de 2024 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 51.552,92 euros (49.958,58 euros al 31 de diciembre de 2023) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	19/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

A fecha de cierre del ejercicio PROCASA tiene previsto la venta de los aprovechamientos urbanísticos mediante subasta pública, que se materializará en el área de reparto “AR-EX01-02”.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024	Euros						Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Trasposos	Trasposos a Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de existencias	
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	83.585,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.585,66
Inmovilizado en curso	1.771.857,75	3.973.695,18	(1.335.523,47)	(0,00)	0,00	0,00	4.410.029,46
Alojamientos provisionales	0,00	0,00	1.335.523,47	0,00	242.293,27	0,00	1.577.816,74
Total coste	1.877.585,64	3.973.695,18	(0,00)	(0,00)	242.293,27	0,00	6.093.574,09
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	(81.839,28)	(1.286,45)	0,00	0,00	0,00	0,00	(83.125,73)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alojamientos provisionales	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.500,84)	0,00	(2.500,84)
Total amortización acumulada	(103.981,51)	(1.286,45)	(0,00)	0,00	(2.500,84)	0,00	(107.768,80)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	1.746,38	(1.286,45)	0,00	0,00	0,00	0,00	459,93
Inmovilizado en curso	1.771.857,75	3.973.695,18	(1.335.523,47)	(0,00)	0,00	0,00	4.410.029,46
Alojamientos provisionales	0,00	0,00	1.335.523,47	0,00	242.293,27	0,00	1.575.315,90
Total coste neto	1.773.604,13	3.972.408,73	(0,00)	(0,00)	239.792,43	0,00	5.985.805,29

Las adiciones registradas en el epígrafe “Inmovilizado en curso” por importe de 3.973.695,18 euros corresponden, por una parte, a la obra ejecutada en el ejercicio 2024 de promociones como Marqués de Cropani, Setenil de la Bodegas y Calderón de la Barca entre otras, y por otra parte a la cesión gratuita de suelo por parte del Ayuntamiento de Cádiz por importe de 2.500.856,00 euros para las siguientes promociones:

Promoción	Importe
Calderón de la Barca 19	525.505,00
Pericón 3-5	533.078,00
Sagasta 77-79	375.424,00
Depósito de Tabacos	1.066.849,00
Total	2.500.856,00

El traspaso experimentado en el ejercicio 2024 en el epígrafe “Inmovilizado en Curso”, por importe de 1.335.523,47 euros, obedece a la reclasificación de la promoción de 11 alojamientos provisionales en calle Victoria Martín Barhié (Setenil de las Bodegas), pasando de “Inmovilizado en curso” a “Inmovilizado Material”, tras la finalización de las obras y firma del convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Cádiz y PROCASA el 20 de diciembre de 2024, mediante el que se establece la cesión temporal y gratuita de uso del inmueble, con el fin de

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	20/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

prestar servicios de alojamiento alternativo y temporal como centro de acogida municipal. Dado que, durante la vigencia del convenio de cesión al Ayuntamiento de Cádiz, el inmueble no estará destinado a generar rentas se clasifica como Inmovilizado Material.

El traspaso de “Inversiones Inmobiliarias” a “Inmovilizado Material” registrado en el ejercicio 2024 por importe de 242.293,27, se corresponde con la reclasificación del inmueble “Alojamientos Pueblo Gitano”, del que tampoco se obtienen rentas.

Ejercicio 2023	Euros						Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos a Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de existencias	
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	83.585,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.585,66
Inmovilizado en curso	1.057.593,87	714.263,88	0,00	(0,00)	0,00	0,00	1.771.857,75
Total coste	1.163.321,76	714.263,88	0,00	(0,00)	0,00	0,00	1.877.585,64
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	(78.841,57)	(2.997,71)	0,00	0,00	0,00	0,00	(81.839,28)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(100.983,80)	(2.997,71)	0,00	0,00	0,00	0,00	(103.981,51)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	4.744,09	(2.997,71)	0,00	0,00	0,00	0,00	1.746,38
Inmovilizado en curso	1.057.593,87	714.263,88	0,00	(0,00)	0,00	0,00	1.771.857,75
Total coste neto	1.062.337,96	711.266,17	0,00	(0,00)	0,00	0,00	1.773.604,13

El saldo a 31 de diciembre de 2024 del Inmovilizado en curso se refiere a las siguientes promociones:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Marqués Cropani	297.419,48	928.689,26	1.226.108,74
Calderón de la Barca 19 (*)	525.505,00	171.525,13	697.030,13
Pericón de Cádiz 3-5 (*)	533.078,00	2.886,72	535.964,72
Sagasta 77-79 (*)	375.424,00	20.861,52	396.285,52
Avda. Marconi (*)	1.066.849,00	30.755,25	1.097.604,25
San Juan Bautista de la Salle 2	0,00	10.592,08	10.592,08
San Juan Bautista de la Salle 17	0,00	27.617,30	27.617,30
García Sola 22	0,00	15.888,11	15.888,11
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
TOTAL	2.816.541,64	1.593.487,82	4.410.029,46

Código Seguro De Verificación	UIt7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	21/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

El Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz, en escritura pública de fecha 23 de octubre de 2024, cedió gratuitamente a Procasa los suelos de Calderón de la Barca 19, Pericón de Cádiz 3-5, Sagasta 77-79 y Avda. Marconi (Depósito de Tabacos), por los importes arriba indicados, en los que se van a promover viviendas protegidas en alquiler. ((*) ver información contrapartida en Nota 13)

El saldo a 31 de diciembre de 2023 del Inmovilizado en curso se refiere a las siguientes promociones:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Marqués Cropani	297.419,48	213.395,97	510.815,45
Setenil de las Bodegas	86.278,74	750.284,57	836.563,31
Calderón de la Barca 19	0,00	21.540,38	21.540,38
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
TOTAL	401.964,38	1.369.893,37	1.771.857,75


En el ejercicio 2024 en el epígrafe Inmovilizado en curso se han incorporado los siguientes saldos por promociones:

Promoción	Incorporación gastos
Marqués Cropani	715.293,29
Setenil de las Bodegas	498.960,16
Calderón de la Barca 19	149.984,75
Pericón de Cádiz 3-5	2.886,72
Sagasta 77-79	20.861,52
Avda. Marconi	30.755,25
San Juan Bautista de la Salle 2	10.592,08
San Juan Bautista de la Salle 17	27.617,30
Gía. Sola 22	15.888,11
TOTAL	1.472.839,18

En el ejercicio 2023 en el epígrafe Inmovilizado en curso se incorporaron los siguientes saldos por promociones:

Promoción	Traspasos
Marqués Cropani	52.939,05
Setenil de las Bodegas	639.784,45
Calderón de la Barca 19	21.540,38
TOTAL	714.263,88

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	22/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

En el ejercicio 2024 se ha reclasificado de “Inversiones inmobiliarias” a “Inmovilizado material” la promoción de Alojamientos provisionales en calle Pueblo Gitano:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Alojamientos Pueblo Gitano	20.836,41	221.456,86	242.293,27
	20.836,41	221.456,86	242.293,27

En este ejercicio se ha terminado y entregado, habiéndose incorporado a inmovilizado material, la siguiente promoción:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Alojamientos Provisionales Setenil	86.278,74	1.249.244,73	1.335.523,47
	86.278,74	1.249.244,73	1.335.523,47

El 20 de diciembre de 2024 se firma el acta de recepción de edificio terminado correspondiente a la promoción de 11 unidades habitacionales de alojamiento transitable y servicios comunes en calle Victoria Martín Barhié nº1D (antes calle Setenil esquina con Ayda. de Valencia), tratándose de un edificio de alojamientos temporales, pequeños estudios para actividades privadas, con zonas comunes. Por otra parte, el Ayuntamiento actualmente está acometiendo obras de reforma del Centro de Acogida Municipal, ubicado en calle Portería de Capuchinos 23-25, siendo necesario reubicar temporalmente el servicio y a los usuarios que utilizan el mismo, por lo que el 20 de diciembre se firma “Convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz y Procasa para la cesión temporal y gratuita de uso del inmueble”, cuyo objeto es la cesión gratuita por parte de Procasa del uso del inmueble antes descrito, sito en la calle Victoria Martín Barhié nº1D, para destinarlo al servicio municipal que se presta desde el “Centro de acogida municipal” sito en calle Portería de Capuchinos 23-25, durante el tiempo de ejecución de las obras de reforma del mismo, así como regular las condiciones de colaboración de las dos partes en cuanto al uso del bien cedido gratuitamente. El plazo de vigencia del Convenio será de diez meses desde su firma, tiempo que se estima estarán finalizadas las obras de reforma del Centro de Atención Municipal sito en la calle Portería de Capuchinos 23-25; dicho plazo puede ser prorrogado por meses, sin que se pueda exceder de dos años. Una vez expire el Convenio o, se resuelva o extinga el mismo, el inmueble cedido revertirá a Procasa.

En el ejercicio 2023 al no haberse terminado ninguna promoción, no se traspasó saldo alguno a “Inversiones inmobiliarias” o “Inmovilizado material”.

A 31 de diciembre de 2024 existen elementos en el inmovilizado material con un coste bruto de 105.267,96 euros (103.981,51 euros al 31 de diciembre de 2023) 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	79.805,26
Red informática	3.320,47
Total	105.267,96

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	23/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023, 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 2024 y 2023 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 2024	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos a Inmovilizado material (nota 6)	Trasposos	Saldo final
Coste:						
Terrenos	4.157.932,82	0,00	(333.776,55)	(20.836,41)	0,00	3.803.319,86
Construcciones	27.177.611,06	0,00	(1.021.096,75)	(221.456,86)	0,00	25.935.057,45
Total coste	31.335.543,88	0,00	(1.354.873,30)	(242.293,27)	0,00	29.738.377,31
Amortización acumulada:						
Construcciones	(6.582.979,13)	(534.284,53)	125.085,76	2.500,84	0,00	(6.989.677,06)
Total amortización acumulada	(6.582.979,13)	(534.284,53)	125.085,76	2.500,84	0,00	(6.989.677,06)
Neto						
Terrenos	4.157.932,82	0,00	(333.776,55)	(20.836,41)	0,00	3.803.319,86
Construcciones	20.594.631,93	(534.284,53)	(896.010,99)	(218.956,02)	0,00	18.945.380,39
Total coste neto	24.752.564,75	(534.284,53)	(1.229.787,54)	(239.792,43)	0,00	22.748.700,25

Ejercicio 2023	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos de Inmovilizado en curso (nota 6)	Traspaso de existencias	Saldo final
Coste:						
Terrenos	4.203.330,12	0,00	(45.397,30)	0,00	0,00	4.157.932,82
Construcciones	27.312.661,63	0,00	(167.465,07)	0,00	32.414,50	27.177.611,06
Total coste	31.515.991,75	0,00	(212.862,37)	0,00	32.414,50	31.335.543,88
Amortización acumulada:						
Construcciones	(6.052.398,00)	(545.710,31)	15.129,18	0,00	0,00	(6.582.979,13)
Total amortización acumulada	(6.052.398,00)	(545.710,31)	15.129,18	0,00	0,00	(6.582.979,13)
Neto						
Terrenos	4.203.330,12	0,00	(45.397,30)	0,00	0,00	4.157.932,82
Construcciones	21.260.263,63	(545.710,31)	(152.335,89)	0,00	32.414,50	20.594.631,93
Total coste neto	25.463.593,75	(545.710,31)	(197.733,19)	0,00	32.414,50	24.752.564,75

Código Seguro De Verificación	UIt7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	24/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

En el ejercicio 2024 se han realizado las siguientes ventas:

- Promoción Guardia Civil: vencía la opción de compra de los garajes alquilados y se han vendido, un total de 56 garajes, todos excepto 2 garajes para minusválidos y los 10 garajes que están vinculados a las viviendas en alquiler con opción de compra de dicha promoción.
- Garaje 23 sito en Avda. de la Ilustración 1.
- Local 2 en Avda. de Huelva 6.
- Local en calle Santa María 10.
- Vivienda en calle Enrique el Mellizo 2.
- Local en calle Sopranis 14.

En el ejercicio 2023 se vendieron 10 garajes en la promoción “Guardia Civil” que estaban en alquiler con opción de compra y uno en calle Publico 5.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	25/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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

Promoción	Valor del Terrenos	Valor edificaciones	Valor de coste bruto
40 RAPP A Varela	50.231,73	1.399.223,99	1.449.455,72
García Sola, 16-18	266.661,64	904.768,96	1.171.430,60
San Isidro, 10	82.248,73	459.479,38	541.728,11
Santo Domingo, 28	63.686,00	171.167,83	234.853,83
García Sola, 14	134.754,82	738.558,35	873.313,17
García Sola, 20	29.549,36		29.549,36
San Isidro, 4	21.438,26	779.031,42	800.469,68
San Juan, 23	58.765,37	258.637,31	317.402,68
Sopranis, 14	78.851,41	272.993,61	351.845,02
Mesón, 15	29.370,31	203.464,60	232.834,91
Arriacruz, 5	50.206,61	188.285,06	238.491,67
San Juan de Dios, 6	79.693,49	498.506,07	578.199,56
Angel, 8	109.414,25	598.150,09	707.564,34
Tte. Andújar, 20	43.264,27	316.724,90	359.989,17
Enrique El Mellizo, 2	137.416,90	1.118.355,07	1.255.771,97
Botica, 27	56.015,48	571.544,59	627.560,07
Gabriela Ortega, 1	57.660,94	159.895,53	217.556,47
Público, 5	183.868,91	1.431.320,10	1.615.189,01
Mirador, 10	147.163,03	1.083.724,94	1.230.887,97
Sto Domingo, 23	42.175,42		42.175,42
Solano, 28	60.941,94	447.715,96	508.657,90
Lacave, 14 (Geriatrico)	487.115,82	5.870.043,67	6.357.159,49
Garajes Lacave 14 (Geriatrico)		106.211,91	106.211,91
Goleta, 3	19.471,83	512.929,01	532.400,84
Paraguay, 3	75.278,95	412.606,88	487.885,83
Soledad, 15	65.181,54	617.213,94	682.395,48
San Juan, 39	4.745,76	892.373,34	897.119,10
San Juan Bosco	177.395,72	1.635.742,47	1.813.138,19
G.Civil ACOC	215.942,84	728.622,02	944.564,86
Santa María 10	188.229,33	675.119,00	863.348,33
Garajes GC	9.079,46	30.635,38	39.714,84
Barquilla de Lope 5	146.733,12		146.733,12
Cruz 11	226.989,34	906.900,26	1.133.889,60
G Sola 4-6-8-10	46.270,31	149.878,73	196.149,04
Botica 29	300.000,00	1.367.300,10	1.667.300,10
Locales Avda. Huelva 4-6	57.506,97	39.459,56	96.966,53
Locales y garajes Campillo-Puntales		65.247,61	65.247,61
Locales Promociones Jóvenes		313.765,18	313.765,18
Garajes Avda. Ilustración		9.460,63	9.460,63
TOTAL	3.803.319,86	25.935.057,45	29.738.377,31

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la totalidad de los inmuebles antes citados, en arrendamiento, han generado unos ingresos por alquileres (ver Nota 14.a) de 1.223.275,12 euros y 1.245.425,26 euros, respectivamente.

Código Seguro De Verificación	Utl7qoYhpCQAp8laCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	26/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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 2024 y 2023 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2024 (y de 2023) 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 2024 y 2023 es el siguiente:

Activos a coste amortizado	Euros	
	2024	2023
Saldos deudores por subvenciones	510.034,87	611.511,42
Fianzas y depósitos constituidas	195.296,59	198.348,70
Total	705.331,46	809.860,12

La Sociedad incluye dentro del epígrafe “Saldos deudores por subvenciones” el saldo a cobrar de la Junta de Andalucía y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por las subvenciones recibidas, (ver Nota 13), con origen en préstamos subsidiados, que se desglosan a continuación por organismo concedente y promoción de viviendas, según el siguiente detalle:

Administración	Promoción	31/12/2024	31/12/2023
Junta de Andalucía	Subsidiación préstamo 40 RAPPÁ Varela	155.835,20	208.819,00
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 16-18	314.109,46	333.061,68
	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	3.101,66	20.822,42
Ministerio de Vivienda	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2		
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 14	36.988,55	48.808,32
Total		510.034,87	611.511,42

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	27/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023
Activos a coste amortizado				
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	17.202.720,63	15.502.866,50	17.202.720,63	15.502.866,50
TOTAL	17.202.720,63	15.502.866,50	17.202.720,63	15.502.866,50

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2024 y de 2023 es el siguiente:

Descripción	31/12/2024	31/12/2023
Deudores por ventas y arrendamientos	5.273.859,72	5.059.816,11
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	16.615.862,37	14.898.276,26
Deudores diversos	8.197,18	8.197,18
Personal por anticipos de remuneraciones	1.847,00	975,00
Provisiones deterioro saldos deudores	(4.697.045,64)	(4.464.398,05)
Totalizador	17.202.720,63	15.502.866,50

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 propios y otros gestionados por Procasa, sí presentan impagados significativos, pudiendo ocasionar perjuicio en la liquidez de la empresa.

El saldo de impagados al cierre del ejercicio ascendía a 4.697.045,64 euros, (4.464.398,05 en el año anterior) siendo su antigüedad significativa. La morosidad al cierre del ejercicio suponía aproximadamente un 20% de la facturación (20% en el año anterior), manteniéndose ésta, debido a que, a raíz de la firma de acuerdos de pago, el inquilino abona la renta actual más la atrasada. Se mantiene la tendencia a la baja de la morosidad, motivada por el cobro deudas de ejercicios anteriores como consecuencia de las medidas que adoptó la Dirección, creando 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. Las actuaciones que se han llevado a cabo han

Código Seguro De Verificación	UIt7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	28/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

consistido en firmar acuerdos de pago, que se vienen cumpliendo en un alto grado, haciendo un seguimiento posterior del cumplimiento de éste; presentación de monitorios por impago de rentas; así como demandas de desahucios por situaciones irregulares de los inquilinos. Otra medida adoptada ha sido, que en el caso de que sus circunstancias socio-económicas no le permitiera el pago de la renta, buscar una alternativa viable. Se está trabajando para obtener un estudio detallado de la composición de la deuda y un seguimiento posterior, con el objetivo de alcanzar una disminución de la alta morosidad e impagos.

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 2024	Saldo a 01/01/2024	Dotación con carga a resultados del ejercicio 2024	Aplicaciones en el ejercicio 2024	Saldo a 31/12/2024
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(4.464.398,05)	(371.242,09)	138.594,50	(4.697.045,64)
Totales saldos deterioro en deudores y clientes	(4.464.398,05)	(371.242,09)	138.594,50	(4.697.045,64)
Año 2023	Saldo a 01/01/2023	Dotación con carga a resultados del ejercicio 2023	Aplicaciones en el ejercicio 2023	Saldo a 31/12/2023
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(4.036.656,36)	(427.741,69)	0,00	(4.464.398,05)
Totales saldos deterioro en deudores y clientes	(4.036.656,36)	(427.741,69)	0,00	(4.464.398,05)

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 2024	2025	2026	2026	2027	2028 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	105.141,65	87.420,89	87.420,89	87.420,89	142.630,55	510.034,87
Total	105.141,65	87.420,89	87.420,89	87.420,89	142.630,55	510.034,87

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	29/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Ejercicio 2023	2024	2025	2026	2027	2027 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	140.584,97	105.141,65	87.420,89	87.420,89	190.943,02	611.511,42
Total	140.584,97	105.141,65	87.420,89	87.420,89	190.943,02	611.511,42

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 por impuestos.

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

A largo plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		TOTAL	
Pasivos a coste amortizado	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023
Débitos y partidas a pagar	10.198.341,69	11.539.166,74	19.377.651,53	17.062.837,33	29.575.993,22	28.602.004,07
TOTAL	10.198.341,69	11.539.166,74	19.377.651,53	17.062.837,33	29.575.993,22	28.602.004,07

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2024 y de 2023 es el siguiente:

Descripción	2024	2023
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	10.198.341,69	11.539.166,74
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	572.475,77	626.425,64
Deudas transformables en Subvención (nota 13)	18.479.829,35	16.105.926,08
Anticipo compra solar Chinchorros	175.000,00	175.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	150.346,41	155.485,61
TOTAL	29.575.993,22	28.602.004,07

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

A corto plazo	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Débitos, derivados y otros		TOTAL	
Pasivos a coste amortizado	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023	Ej. 2024	Ej. 2023
Débitos y partidas a pagar	1.342.915,28	806.580,41	14.576.061,64	12.917.913,23	15.918.976,92	13.724.493,64
TOTAL	874.909,93	806.580,41	14.575.484,72	12.917.913,23	15.918.976,92	13.724.493,64

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	30/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2024 y de 2023, es el siguiente:

Descripción	2024	2023
Exmo. Ayto. de Cádiz – Proveedor	7.916.720,00	7.914.821,44
Otros pasivos financieros	4.807.381,32	3.589.980,03
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	1.342.915,28	806.580,41
Acreedores gestión del IBI	1.590.987,78	1.246.473,60
Otros acreedores	57.594,35	40.202,55
Proveedores	127.650,46	58.607,32
Personal	576,92	0,20
Anticipos de clientes	445,45	491,63
Deudas a corto plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	74.705,36	67.336,46
TOTAL	15.918.976,92	13.724.493,64

En el epígrafe “Préstamos a corto plazo con entidades de crédito” se recogen las cuotas de capital de los préstamos que se van a amortizar en 2025, que asciende a 874.909,93 euros, así como la cantidad de 468.005,35 euros que corresponden a la amortización anticipada de capital del préstamo que financió la promoción de viviendas sita en calle San Juan Bosco 1 y 2, dado que en diciembre de 2024 venció la opción de compra de dichas viviendas, por lo que se prevé se ejercite dicha opción de compra en 2025 y se proceda a cancelar la responsabilidad hipotecaria que gravan las viviendas.

Dentro del concepto “Otros pasivos financieros a corto plazo” del cuadro anterior se incluyen al cierre del ejercicio 2024 y de 2023 los siguientes conceptos:

Descripción	2024	2023
Exmo. Ayto. de Cádiz, saldo Dividendo activo a pagar	1.559.669,36	1.559.669,36
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo (nota 13)	3.199.062,87	1.982.271,45
Depósitos recibidos a corto plazo	46.033,88	37.148,92
Fianzas recibidas a corto plazo	0,00	0,00
Otros saldos	2.615,21	10.890,30
TOTAL	4.807.381,32	3.589.980,03

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:

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	31/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Ejercicio 2024	2026	2027	2028	2029	2030	2031 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	818.505,16	853.908,53	781.684,87	305.302,97	313.735,72	7.125.204,44	10.198.341,69
Deuda a largo plazo con Ayuntamiento	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	311.465,07	572.475,77
Otros pasivos financieros (excluidos saldos relacionados con subvenciones)	175.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.346,41	325.346,41
Total	1.045.707,30	906.110,67	833.887,01	357.505,11	365.937,86	7.587.015,92	11.096.163,87


Ejercicio 2023	2025	2026	2027	2028	2029	2030 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	806.580,41	847.793,95	890.745,49	935.987,34	874.593,66	7.183.465,89	11.539.166,74
Deuda a largo plazo con Ayuntamiento	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	365.414,94	626.425,64
Otros pasivos financieros (excluidos saldos relacionados con subvenciones)	13.942,82	175.000,00	0,00	0,00	0,00	141.542,79	330.485,61
Total	872.725,37	1.074.996,09	942.947,63	988.189,48	926.795,80	7.690.423,62	12.496.077,99

d) Detalle de los préstamos con entidades de crédito

Todos los préstamos están suscritos con la entidad de crédito Unicaja Banco y tienen garantía real (hipotecaria) sobre inversiones inmobiliarias, si bien hay que distinguir entre las promociones de protección oficial, y el préstamo está acogido a las ayudas de algún plan de vivienda, y las que no lo están, que son las promociones del “Programa de Viviendas para jóvenes en alquiler con opción de compra”.

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.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	32/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Descripción	Importe concedido	T.A.E.			Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
		31/12/2024	01/01/2024	Actual			
Préstamo 40 RAPPÀ Varela	992.068,35	5,242%	1,893%	5,242%	149.965,69	47.841,75	197.807,44
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	5,242%	1,893%	5,242%	74.713,29	21.136,06	95.849,35
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	3,774%	2,823%	3,774%	241.871,13	22.901,25	264.772,38
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	4,166%	5,073%	4,166%	1.375.869,38	448.169,17	1.824.038,55
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	4,929%	4,268%	3,686%	270.502,28	10.848,31	281.350,59
Préstamo San Juan Bosco 1 y 2	1.774.958,00	5,528%	6,380%	5,528%	302.865,76	570.269,97	873.135,73
Préstamo Arriacruz 5	465.398,00	4,467%	4,822%	3,888%	142.668,12	5.930,63	148.598,75
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	4,743%	4,800%	3,872%	382.080,00	17.200,96	399.280,96
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	4,467%	4,963%	3,637%	337.409,81	13.168,53	350.578,34
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	4,086%	4,956%	3,671%	554.982,89	18.595,71	573.578,60
Préstamo San Juan 23	532.630,24	4,467%	4,822%	3,888%	216.158,12	8.462,63	224.620,75
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	3,556%	4,448%	3,112%	600.826,11	19.800,85	620.626,96
Préstamo Mirador 10- Sto. Domingo 23	2.614.942,15	5,144%	5,743%	4,494%	1.441.686,28	35.120,40	1.476.806,68
Préstamo Público 5	1.532.419,00	5,743%	5,743%	4,494%	1.170.477,62	27.064,35	1.197.541,97
Préstamo Mesón 15	511.349,00	5,144%	5,743%	4,494%	223.893,42	5.931,19	229.824,61
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	5,144%	5,743%	4,494%	262.084,85	7.518,27	269.603,12
Préstamo Solano 28	911.993,20	4,750%	5,712%	4,279%	580.055,07	14.438,69	594.493,76
Préstamo Goleta 3	673.710,80	5,076%	5,712%	4,279%	479.977,76	11.973,98	491.951,74
Préstamo Cantavieja	122.156,00	5,076%	5,722%	4,433%	98.616,26	2.378,75	100.995,01
Préstamo Soledad 15	882.147,77	5,205%	5,684%	4,589%	465.559,72	11.737,46	477.297,18
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	5,672%	5,684%	4,589%	421.568,15	11.968,66	433.536,81
Préstamo San Juan 39	783.440,63	5,208%	5,684%	4,602%	404.509,98	10.457,71	414.967,69
Totales	27.465.073,27				10.198.341,69	1.342.915,28	11.541.256,97


No obstante, como se aprecia en el cuadro anterior, todas las operaciones de préstamos hipotecarios concertados están referenciados respecto al Euribor, en el caso de jóvenes a Euribor a 3 meses, el cual está evolucionando de forma decreciente en los últimos meses (a la fecha de formulación se prevé ronde aproximadamente el 2,407% el anual y 2,600% el trimestral). Ello ha tenido efecto en la cuenta de resultados, disminuyendo la carga financiera con respecto al año anterior, aunque sigue siendo significativa; así como en la tesorería, ya que lo que se ingresa por arrendamientos es inferior a las cuotas de los préstamos, teniendo que aportar mensualmente la empresa de sus propios fondos unos 30.000,00 euros, lo que significa 360.000,00 euros 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.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	Ult7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21	
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53	
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50	
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58	
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17	
Observaciones		Página	33/49	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas anuales abreviadas 2024

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 impagados, 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 reflejan las cuentas anuales, que deberá incrementarse en futuros ejercicios.

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 (evolución al alza del Euribor), el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros futuros y en los flujos de caja, si bien se considera que, dado el apoyo financiero del Accionista único, este riesgo no es significativo.** La totalidad de la deuda financiera derivada de las promociones se encuentra a tipos de interés regulados.

9. Existencias

El movimiento de las existencias de la Sociedad durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024	Euros				
	Saldo inicial	Otros movimientos	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	26.808,30	-	-	-	26.808,30
Promociones terminadas	2.076.174,96	-	-	-	2.076.174,96
Promociones en curso	-	-	-	-	-
Total coste	2.102.983,26	-	-	-	2.102.983,26

Ejercicio 2023	Euros				
	Saldo inicial	Otros movimientos	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	26.808,30	-	-	-	26.808,30
Promociones terminadas	2.282.577,00	-	(32.414,50)	(173.987,54)	2.076.174,96
Promociones en curso	-	-	-	-	-
Total coste	2.309.385,30	-	(32.414,50)	(173.987,54)	2.102.983,26

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	34/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

El desglose a 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las promociones terminadas y en venta es el siguiente:

Descripción	2024	2023
73 garajes en Avda. Lacave 14 (Geriatrico)	1.867.123,11	1.867.123,11
Garajes Campillo	9.460,62	9.460,62
1 locales terminados en G. Sola 4-6-8-10	80.272,68	80.272,68
Locales en "Campillo"	100.923,51	168.725,70
1 local en Avda. de Huelva 4	18.395,05	18.395,05
TOTAL	2.076.174,96	2.076.174,96

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han imputado costes financieros ni indirectos para la valoración de las existencias.

Ninguna de las existencias se encuentra hipotecadas.

A 31 de diciembre de 2024 (y de 2023) en opinión de los Administradores no se han puesto de manifiesto pérdidas por deterioros en el valor de los elementos incluidos en las existencias. Por ello no se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes incluidos en este epígrafe.

10. Fondos propios

A 31 de diciembre de 2024 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 2024 y 2023 esta reserva se encontraba completamente constituida.

El movimiento del Patrimonio Neto durante los dos últimos ejercicios ha sido el siguiente:

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	35/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

	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 2023	60.101,21	2.205.698,24	-445.977,30	-90.048,60	5.202.798,99	6.932.572,54
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-311.381,73	260.568,77	-50.812,96
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	0,00
- Otros movimientos	-	14.380,82	-	-	-	14.380,82
- Distribución del resultado	-	-	-90.048,60	90.048,60	-	-
Saldo final del ejercicio 2023	60.101,21	2.220.079,06	-536.025,90	-311.381,73	5.463.367,76	6.896.140,40
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	381,48	1.243.427,77	1.243.809,25
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	0,00
- Otros movimientos	-	-8.407,76	-	-	2.500.856,00	2.492.448,24
- Distribución del resultado	-	-	-311.381,73	311.381,73	-	-
Saldo final del ejercicio 2024	60.101,21	2.211.671,30	-847.407,63	381,48	9.207.651,53	10.632.397,89

11. Situación fiscal

11.1.-Saldos con Administraciones Públicas

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

Descripción	Saldos Deudores		Saldos Acreedores	
	2024	2023	2024	2023
Hacienda Pública:	5.674.054,68	3.361.370,82	153.450,40	128.968,71
- Subvenciones pendientes de cobro (nota 13)	5.671.698,77	3.358.954,01	0,00	0,00
- Impuesto sobre el valor añadido	2.355,91	2.416,81	15.290,29	32.285,62
- Impuesto de Sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	136.148,81	94.671,79
- Impuesto sobre el valor añadido	0,00	0,00	2.011,30	2.011,30
Organismos de la Seguridad Social acreedores	0,00	0,00	54.814,08	50.869,71
Totales	5.674.054,68	3.361.370,82	208.264,48	179.838,42

11.2.-Impuestos sobre beneficios

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

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	36/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Ejercicio 2024

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	381,48		381,48
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores			381,48
Base imponible (resultado fiscal)			0,00

Ejercicio 2023

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(311.381,73)		(311.381,73)
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases impositivas negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			(311.381,73)

En este ejercicio no se ha liquidado el impuesto de sociedades dado que el resultado, 381,48 euros, se compensa con resultados negativos de ejercicios anteriores.

A la hora de calcular el Impuesto sobre sociedades, si el resultado fuera positivo, 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.

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

- Impuesto sobre Sociedades: ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023
- Resto de impuestos: ejercicios 2021, 2022, 2023 y 2024.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	37/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

12. Provisiones y contingencias

En el ejercicio 2024 y 2023 no se ha dotado ni aplicado ninguna provisión.

13. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Ejercicio 2024	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.312.001,94	0,00	1.414.228,44	(170.800,67)	5.555.429,71
Cesiones Gratuitas	1.151.365,82	2.500.856,00	0,00	0,00	3.652.221,82
Totalizador	5.463.367,76	2.500.856,00	1.414.228,44	(170.800,67)	9.207.651,53

Ejercicio 2023	Euros				
	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.051.433,17	-	441.589,91	(181.021,14)	4.312.001,94
Cesiones Gratuitas	1.151.365,82	-	0,00	0,00	1.151.365,82
Totalizador	5.202.798,99	-	441.589,91	(181.021,04)	5.463.367,76

Las adiciones registradas en 2024 en el epígrafe “Cesiones gratuitas” se corresponde con las realizadas por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a PROCASA (ver Nota 6) de los suelos de calle Pericón3-5, calle Sagasta, calle Calderón de la Barca 19 y parcela en Depósito de Tabacos, por importe de 533.078,00 euros, 375.424,00 euros, 525.505,00 euros y 1.066.840,00 euros respectivamente. Con fecha 23 de octubre de 2024 se formalizó la cesión mediante escritura pública.

El saldo de Subvenciones, donaciones y legados recibidos se corresponde a subvenciones concedidas por la Junta de Andalucía, el Ministerio de Agenda Urbana y Movilidad 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, como es el caso de Santa María 10, Cruz 11, Botica 29, Alojamientos provisionales calle Pueblo Gitano 17-19. Su movimiento se resume a continuación:

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	38/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

Año 2024 Descripción	Saldo inicial	Traspasos	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2023 (cuenta 775)	Imputación resultados 2023 (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	134.222,45	0,00	0,00	46.685,63	(46.685,63)	(4.376,56)	129.845,89
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	53.402,01	0,00	0,00	7.059,48	(7.059,48)	(1.962,84)	51.439,17
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	78.175,30	0,00	0,00	16.533,84	(16.533,84)	(2.214,00)	75.961,30
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	0,00	0,00	0,00	31.898,40	(31.898,40)	0,00	0,00
7 viviendas en Calle Santa María 10	624.225,24	0,00	0,00	0,00	0,00	(13.794,24)	610.431,00
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	775.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(16.860,00)	758.700,00
15 viviendas en calle Botica 29 (Subv. Ayto.)	641.707,11	140.755,15	0,00	0,00	0,00	(16.948,72)	765.513,54
5 alojamientos transitorios en calle Pueblo Gitano	151.973,55	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.133,48)	148.840,07
15 viviendas Botica 29 (Subv. Estado)	263.338,78	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.833,48)	258.505,30
15 viviendas Botica 29 (Subv. Junta Andalucía)	216.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.500,00)	211.500,00
Subvenciones recibidas pendiente de aplicar	0,00	(290.164,57)	367.632,91	0,00	0,00	0,00	77.468,34
11 alojamientos provisionales Setenil (Ayuntamiento)	564.485,77	(3.489,65)	134.630,22	0,00	0,00	0,00	695.626,34
11 alojamientos provisionales Setenil (Estado-JA)	291.472,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	291.472,50
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Ayto.)	4.523,97	77.617,43	630.209,59	0,00	0,00	0,00	712.350,99
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Estado-JA)	493.635,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	493.635,00
9 viviendas Calderón de la Barca 19 (Subv. Ayto.)	19.280,26	0,00	149.337,27	0,00	0,00	0,00	168.617,53
8 viviendas Sagasta 77-79 (Subv. Ayto.)	0,00	0,00	20.670,00	0,00	0,00	0,00	20.670,00
53 viviendas Depósito de tabacos (Subv. Ayto.)	0,00	21.184,15	9.571,10	0,00	0,00	0,00	30.755,25
3 viviendas San Juan Bautista Salle 2 (Subv. Ayto.)	0,00	10.592,08	0,00	0,00	0,00	0,00	10.592,08
5 viviendas San Juan Bautista Salle 17 (Subv. Ayto.)	0,00	27.617,30	0,00	0,00	0,00	0,00	27.617,30
18 viviendas García Sola 22 (Subv. Ayto.)	0,00	15.888,11	0,00	0,00	0,00	0,00	15.888,11
Total	4.312.001,94	0,00	1.312.051,09	102.177,35	(102.177,35)	(68.623,32)	5.555.429,71
			1.414.228,44		(170.800,67)		

Año 2023 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2023 (cuenta 775)	Imputación resultados 2023 (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	138.599,01	0,00	47.853,69	47.853,69	4.376,56	134.222,45
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	55.364,85	0,00	17.012,70	17.012,70	1.962,74	53.402,01
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	80.389,30	0,00	10.164,96	10.164,96	2.214,00	78.175,30
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	0,00	0,00	38.278,08	38.278,08	0,00	0,00
7 viviendas en Calle Santa María 10	638.019,48	0,00	0,00	0,00	13.794,24	624.225,24
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	792.420,00	0,00	0,00	0,00	16.860,00	775.560,00
15 viviendas en calle Botica 29 (Subv. Ayto.)	826.182,17	0,00	0,00	0,00	16.312,72	641.707,11
5 alojamientos transitorios en calle Pueblo Gitano	155.107,03	0,00	0,00	0,00	3.133,48	151.973,55
15 viviendas Botica 29 (Subv. Estado)	267.896,66	0,00	0,00	0,00	4.557,88	263.338,78
15 viviendas Botica 29 (Subv. Junta Andalucía)	220.500,00	-309.000,23	0,00	0,00	0,00	216.000,00
11 alojamientos provisionales Setenil (Ayuntamiento)	87.323,20	0,00	0,00	0,00	0,00	564.485,77
11 alojamientos provisionales Setenil (Estado-JA)	291.472,50	0,00	0,00	0,00	4.500,00	291.472,50
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Ayto.)	4.523,97	0,00	0,00	0,00	0,00	4.523,97
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Estado-JA)	493.635,00	0,00	0,00	0,00	0,00	493.635,00
9 viviendas Calderón de la Barca 19 (Subv. Ayto.)	0,00	-19.280,26	0,00	0,00	0,00	19.280,26
Total	4.051.433,17	-328.280,49	113.309,42	113.309,42	67.711,62	4.312.001,94
		441.589,91		181.021,04		

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	39/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

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
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	28 viviendas protegidas en alquiler en calle Marqués de Cropani	28 de octubre de 2022	1.710.000,00
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Pericón de Cádiz 3-5	28 de octubre de 2022	543.727,93
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Sagasta 77-79	28 de octubre de 2022	589.445,29
Incorporación Remanente de Tesorería 2021	9 viviendas protegidas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	28 de octubre de 2022	686.956,83
Acuerdo Pleno Incorporación Remanente de Tesorería 2022	Viviendas en Avda. Marconi y calle Gía Sola 22	31 de agosto de 2023	7.200.000,00

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	40/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

Acuerdo Comisión Bilateral PRTR	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	16 de octubre de 2023	255.185,00
Acuerdo Comisión Bilateral PRTR	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Pericón de Cádiz 3-5	16 de octubre de 2023	348.625,00
Acuerdo Comisión Bilateral PRTR	9 viviendas protegidas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	16 de octubre de 2023	388.490,00
Acuerdo Comisión Bilateral PRTR	28 viviendas protegidas en alquiler en calle Marqués de Cropani	16 de octubre de 2023	1.151.815,00
Acuerdo Comisión Bilateral PRTR	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Sagasta 77-79	16 de octubre de 2023	331.975,00
Modificación de créditos 3/2023	3 viviendas protegidas en alquiler en calle San Juan Bautista de la Salle 2	10 de diciembre de 2023	363.100,00
Modificación de créditos 3/2023	5 viviendas protegidas en alquiler en calle San Juan Bautista de la Salle 17	10 de diciembre de 2023	658.300,00
Convenio Junta-Procasa PRTR	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	19 de noviembre de 2024	255.185,00
Convenio Junta-Procasa PRTR	28 viviendas protegidas en alquiler en calle Marqués de Cropani	19 de noviembre de 2024	1.151.815,00
Convenio Junta-Procasa PRTR	9 viviendas protegidas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	19 de noviembre de 2024	388.490,00
Convenio Junta-Procasa PRTR	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Pericón de Cádiz 3-5	19 de noviembre de 2024	348.625,00
Convenio Junta-Procasa PRTR	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Sagasta 77-79	19 de noviembre de 2024	331.975,00
Expte. Modificación Crédito 2/2024	9 viviendas protegidas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	20 de noviembre de 2024	121.123,44
Expte. Modificación Crédito 2/2024	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Pericón de Cádiz 3-5	20 de noviembre de 2024	53.074,04
Expte. Modificación Crédito 2/2024	8 viviendas protegidas en alquiler en calle Sagasta 77-79	20 de noviembre de 2024	204.192,75

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

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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	41/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Año 2024 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 11.1) Cta. 4708
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	196.603,03	50.251,20	155.835,20	58.505,64
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	113.835,17	17.899,17	314.109,46	60.210,99
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	40.533,08	13.410,08	36.988,55	41.378,18
28 viviendas en calle San Juan Bosco 1-2	0,00	116.650,07	3.101,00	273.040,21
15 viviendas en calle Botica 29 (Ayuntamiento)	35.127,26	0,00	0,00	0,00
15 viviendas en calle Botica 29 (Ministerio)	0,00	0,00	0,00	
28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani(Ayuntamiento)	3.022.982,67	0,00	0,00	0,00
28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani(Ministerio)	0,00	0,00	0,00	246.817,50
11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	3.676,57	0,00	0,00	145.736,25
8 Viviendas en alquiler en calle Perición de Cádiz 3-5 (Ayuntamiento)	664.851,37	0,00	0,00	0,00
8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79 (Ayuntamiento)	621.849,35	0,00	0,00	0,00
9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19 (Ayuntamiento)	722.531,95	0,00	0,00	0,00
Viviendas en Avda. Marconi y Gía. Sola 22	7.190.428,90	0,00	0,00	0,00
3 viviendas en alquiler en calle San Juan Bautista de la Salle 2	363.100,00	0,00	0,00	
5 viviendas en alquiler en calle San Juan Bautista de la Salle 17	658.300,00	0,00	0,00	
11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas (PRTR)	255.185,00	0,00	0,00	255.185,00
8 Viviendas en alquiler en calle Perición de Cádiz 3-5 (PRTR)	348.625,00	0,00	0,00	348.625,00
9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19 (PRTR)	388.490,00	0,00	0,00	388.490,00
8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79 (PRTR)	331.975,00	0,00	0,00	331.975,00
28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani (PRTR)	1.151.815,00	0,00	0,00	1.151.815,00
53 viviendas en alquiler en Avda. de Marconi (PRTR)	2.369.920,00	0,00	0,00	2.369.920,00
Otras deudas transformables subvenciones Ayto	0,00	3.000.852,35	0,00	0,00
Total	18.479.829,35	3.199.062,87	510.034,87	5.671.698,77

14. Ingresos y gastos

a) Importe de la cifra de negocios

El desglose de la cifra de negocios es la siguiente:

Importe neto cifra de negocios	2024	2023
Ventas de viviendas y locales	0,00	462.687,44
Ingresos por arrendamientos	1.223.275,12	1.245.425,26
Importe neto cifra de negocios	1.223.275,12	1.708.112,70

En 2024 no se ha vendido ningún inmueble que estuviera calificado como “existencias”, todos estaban recogidos en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias”. En 2023, de existencias, se vendieron dos locales en la promoción de Campillos por importe de 108.146,44 euros y otros dos locales en la promoción de Astilleros por importe de 354.541,00 euros.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	42/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

b) Trabajos realizados por la empresa para su activo

Este epígrafe recoge los importes activados como inmovilizado material en curso (nota 6) proveniente de trabajos realizados por otras empresas para el inmovilizado en curso 1.472.839,18 euros (nota 6) en 2024, (714.263,88 euros en el año anterior 2023), los cuales una vez terminados son reclasificados a inversiones inmobiliarias por ser destinados al alquiler o a Inmovilizado material si son alojamientos provisionales.

c) Aprovisionamientos

El desglose de los Aprovisionamientos es el siguiente:

Descripción	2024	2023
Trabajos realizados por otras empresas	1.259.653,12	914.706,22
Certificaciones y gastos obras en curso	1.259.653,12	914.706,22

d) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Descripción	2024	2023
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.610.506,41	1.535.986,82
Otros ingresos de gestión	1.413.471,05	1.325.842,98
Ingresos por suplidos	197.035,36	210.143,84
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.792.252,30	1.436.386,69
Transferencias corrientes Ayto. de Cádiz para financiar actividades generales de interés público	1.626.000,00	1.225.460,47
Subsidiación de préstamos hipotecarios conveniados	36.779,22	23.600,61
Otras subvenciones a la explotación para reformas de inmuebles	129.473,08	187.325,61
TOTALES	3.402.758,71	2.972.373,51

e) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	2024	2023
Nóminas de personal	1.888.263,56	1.708.894,91
Seguridad social a cargo de la empresa	531.581,20	498.792,79
Otros gastos sociales	19.137,49	10.778,34
Totales	2.438.982,25	2.218.466,04

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	43/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

f) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2024	2023
Servicio mantenimiento inmovilizado intangible	60.427,88	18.116,37
Reparación y conservación viviendas	1.008.266,86	696.003,02
Servicios de profesionales independientes.	81.372,52	24.193,54
Primas de seguros	16.079,45	20.763,44
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	26.108,17	2.272,48
Suministros	51.060,48	49.967,06
Cursos y gastos de viajes	7.396,55	1.866,86
Otros servicios (Limpieza, teléfono, mensajería...)	62.533,71	75.150,31
Gastos de comunidades	36.245,47	48.728,94
Total servicios exteriores	1.349.491,09	937.062,02

El gasto en reparación y conservación en viviendas ha aumentado considerablemente debido a las obras que se realizan en las viviendas cuando se quedan vacías y hay que hacerle pequeñas obras para volverlas a alquilar, lo que se llama obra de recuperación de viviendas. Parte de estas obras están financiadas con subvención concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz para tal fin.

g) Amortización

Las dotaciones por amortización se desglosan en:

Dotación a la amortización	2024	2023
Inmovilizado intangible (nota 5)	1.143,68	2.641,14
Inmovilizado material (nota 6)	1.286,45	2.997,71
Inmovilizado inmobiliario (nota 7)	534.284,53	545.710,31
Totales	536.714,66	551.349,16

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	2024	2023
Dotación provisión deterioro saldos a cobrar (Nota 8.1.c)	(371.242,09)	(427.741,69)
Dotación provisiones a corto (Nota 12)	0,00	0,00
Excesos y aplicación de provisiones (Nota 12)	0,00	0,00
Total	(371.242,09)	(427.741,69)

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQA81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	44/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

i) Deterio y resultado por enajenación del inmovilizado

Tal y como se menciona en la nota 7 de Inversiones Inmobiliarias, durante el ejercicio 2024 se han realizado ventas principalmente de locales y garajes por un importe de venta total de 1.822.354,92 euros generando un beneficio procedente del inmovilizado por importe de 505.101,69 euros.

15. Información medioambiental

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

16. Operaciones con partes vinculadas

Al Excmo. Ayuntamiento de Cádiz se le tiene arrendado un inmueble propiedad de PROCASA para residencia de mayores, centro de día y unidad de estancia diurna por 552.985,06 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	2024	2023
B) ACTIVO CORRIENTE			
III.2. Clientes por ventas y prestación de servicios.	8.1.b)	16.615.862,37	14.898.276,26
Ayuntamiento de Cádiz, deudor		16.615.862,37	14.898.276,26
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo.	8.2.a)	(19.052.305,12)	(16.732.351,72)
Saldo transformable en subvenciones	13	(18.479.829,35)	(16.105.926,08)
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2.a)	(572.475,77)	(626.425,64)
D) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo.		(4.635.227,07)	(3.355.721,40)
Saldo transformable en subvenciones		(3.000.852,35)	(1.728.715,58)
Dividendo activo a cuenta	8.2.b)	(1.559.669,36)	(1.559.669,36)
Cuenta corriente con entidades vinculadas	8.2.b)	(74.705,36)	(67.336,46)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2.b)	(7.916.720,00)	(7.914.821,44)

Anualmente se realiza la conciliación de saldos entre el Ayuntamiento y la Sociedad si bien surgen diferencias conciliatorias al tener marcos contables diferentes.

En relación con el saldo acreedor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 7.916.720,00 euros, poner de manifiesto las siguientes diferencias que proceden de años anteriores respecto a los registros contables del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a 31 de diciembre de 2024:

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	45/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

- Deuda por la compra del inmueble sito en Calle Merced 9 por importe de 160.871,81 euros. Como se comunicó 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 perfeccionar la venta, y de hecho no se han promovido viviendas en la misma, ni Procasa ha hecho uso de dicho inmueble.
- En dichos registros contables 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 formulación de esta Memoria no se tiene constancia 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 2024 según nuestra la contabilidad y la del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, dado que la citada deuda que reflejan los registros contables municipales, 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.
- Regularización IBI 2013-2022 repercutido y cobrado de viviendas municipales por importe de 3.326.216,57 euros pendiente de ingresar al Ayuntamiento. No aparece en la contabilidad del Ayuntamiento dado que el recibo de IBI aparece a su nombre por ser el propietario de las viviendas, siendo Procasa la que se encarga de repercutirlo y cobrarlo.

En cuanto al saldo deudor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 16.615.862,37 euros poner de manifiesto las siguientes diferencias que proceden de años anteriores respecto a los registros contables del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a 31 de diciembre de:

- No aparece anulado el expediente de compensación de oficio (10/2020), por importe de 187.678,26 euros, como ya se ha comentado respecto al saldo acreedor.
- El Ayuntamiento tiene pendiente de reconocer una subvención concedida a Procasa por importe de 12.000,00 euros por la redacción del “Plan Municipal de Vivienda”.
- Existe una partida conciliatoria de 13.394,57 en concepto de “Aportación a Procasa para el “Programa Municipal del alquiler”, que no debería de aparecer cómo aportación en los registros municipales, ya que, según establece la Ordenanza que regula dicho programa, Procasa interviene como mera entidad colaboradora del Ayuntamiento, siendo la Junta de Gobierno Local la que concede las ayudas a los posibles beneficiarios.
- Partidas pendientes de conciliación que totalizan un importe neto deudor registrado en PROCASA frente al Ayuntamiento por importe de 41.329,48 euros.
- Partidas identificadas que totalizan un importe neto deudor registrado en PROCASA frente al Ayuntamiento por importe de 28.926,97 euros para las que existe justificación de las diferencias de los registros contables de PROCASA con respecto a la comunicación efectuada por parte del Excmo. Ayuntamiento. Estas partidas son, básicamente las cuentas a pagar por las prórrogas de los contratos de alquiler acogidos al programa de “Alquiler municipal”, no registrados por el Ayuntamiento a 31.12.2024, que se contabilizan por el Ayuntamiento en fechas posteriores al cierre del ejercicio.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	46/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

17. Otra información

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

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo						
	Hombres		Mujeres		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Altos directivos (no consejeros)	1	1	0	0	1	1
Resto de personal de dirección de las empresas	2	2	4	4	6	6
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	10	10	4	4	14	14
Empleados de tipo administrativo	5	5	11	10	16	15
Total personal al término del ejercicio	18	18	19	18	37	36

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

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	2024	2023
Altos directivos	1	1
Resto de personal directivo	6	6
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	14	14
Empleados de tipo administrativo	16	15
Total empleo medio	37	36

Durante los ejercicios 2024 y 2023 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 2024 y 2023, por los miembros de la alta dirección han ascendido a 77.970,63 y 72.966,17 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2024, 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.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	47/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2024 y 2023, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a:

Concepto	Año 2024	Año 2023
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 2024 y 2023, con independencia del momento de su facturación.

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

La Ley 18/2022 de Creación y crecimiento de empresas, introduce nuevos requerimientos de información relacionados con el periodo medio de pago a proveedores mediante la modificación de la “Disposición Adicional Tercera. Deber de Información” 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. Esta modificación en las sociedades mercantiles que presenten cuentas anuales abreviadas no les afecta.

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, se adjunta datos sobre el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a 31 de diciembre de 2024:

Período medio pago a proveedores	2024	2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	17,96	16,07
Ratio de operaciones pagadas	17,75	16,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	20,86	22,20
	Importe	Importe
Total pagos realizados	2.248.960,07	1.675.779,63
Total pagos pendientes	161.405,43	21.553,08

El período medio de pago a proveedores está calculado teniendo en cuenta el año completo. Estos cálculos están realizados aplicando la metodología establecida en el Real Decreto 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

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	48/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Cuentas anuales abreviadas 2024

abril, entendiendo 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.

19. 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.

Código Seguro De Verificación	U1t7qoYhpCQAp81aCXqnrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:21
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:53
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:50
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:58
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:17
Observaciones		Página	49/49
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2024

DILIGENCIA

Doña María Isabel Bueso Núñez, secretaria no consejera del Consejo de Administración de la empresa pública Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A.


CERTIFICO:

Que este ejemplar de las cuentas anuales abreviadas, compuesto por el balance de situación, cuenta de resultados y la memoria, consta de 48 páginas, numeradas correlativamente de la 1 a 48, excluida esta página, contiene las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2024 de la Sociedad, que han sido formulados por el Consejo de Administración de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. en sesión celebrada el 9 de abril de 2025.

FIRMAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTA D ^a . Ana María Sanjuan Luna	VICEPRESIDENTE D. Jose Manuel Cossi González
ADMINISTRADOR D. Pablo Otero Gallardo	ADMINISTRADOR D. Jose Ramón Ortega Domínguez
ADMINISTRADORA D ^a Elena Montserrat Fernández Valle	

Código Seguro De Verificación	ozzDY076eWulaMLxW+S0GQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maribel Bueso Núñez		Firmado	10/04/2025 14:17:38
	Ana María Sanjuan Luna		Firmado	10/04/2025 11:33:30
Observaciones			Página	1/1
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			



Informe de Gestión Ejercicio 2024

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	1/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



I.- INTRODUCCIÓN

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


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

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

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


- 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 equipamientos, 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 clase, conforme a lo que se desarrolle y acuerde en los correspondientes convenios de colaboración con otras administraciones públicas. Así como la administración de las viviendas pertenecientes a la Junta de Andalucía cuya administración se confíe por la administración autonómica al Ayuntamiento de Cádiz.
- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	2/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	3/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



II.- ACTUACIONES DESARROLLADAS POR LA EMPRESA DURANTE 2023

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.
- F) Otras actuaciones

A) DEPARTAMENTO TECNICO

Es el encargado de desarrollar las nuevas actuaciones de vivienda, durante el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

A.1) Setenil de las Bodegas

Construcción de edificio de nueva planta para 11 alojamientos protegidos en calle Setenil de las Bodegas, sobre un solar propiedad de PROCASA, tiene un presupuesto de 1.134.100,00 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 291.472,50 € y otra subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 255.185,00 €, la obra se inició el 28 de junio de 2022, la empresa constructora es CONSTRUCCIONES YATECNICAS S.L. Las obras finalizaron el 21 de noviembre de 2024.

A.2) Santiago 11

Construcción de edificio, manteniendo la fachada, para 16 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial, en calle Santiago nº 11, sobre un solar de propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, tiene un presupuesto de 1.662.430,00 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 604.770,00 € y otra subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 707.510,00 €, la obra se inició el 27 de diciembre de 2022 y está prevista su terminación en abril de 2025. La empresa constructora es CONSTRUCCIONES YATECNICAS S.L.

A.3) Marqués de Cópriani 4

Construcción de un edificio de nueva planta para 28 viviendas protegidas en alquiler, de régimen general, locales para equipamiento y garajes en calle Marqués de Coprani nº 4, sobre un solar propiedad de PROCASA, tiene un presupuesto de 4.029.185,60 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 493.635,00 € y otra subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 1.151.815,00 €, la obra se inició el 16 de junio de 2023 y está prevista su terminación en marzo de 2026. La empresa constructora es EJOC, S.L..

A.4) García de Sola 20

Construcción de un edificio de nueva planta para 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, tiene un presupuesto de 2.731.499,47 €, una subvención del Estado y la Junta de Andalucía de 732.652,50 €, y otra subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 816.375,00 €, la obra se inició el 13 de septiembre de 2023 y está prevista su terminación en septiembre de 2025. La empresa constructora es AVANZA SERVICIOS INTEGRALES, S.L.U..

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	4/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



A.5) Sustitución de bajantes en Barriada Guillén Moreno

Sustitución de bajantes y centralización de contadores de agua en 502 viviendas de la barriada Guillén Moreno, pertenecientes al Parque Municipal de Viviendas, tiene un presupuesto de 2.116.229,50 € y una subvención del Programa EDUSI de 1.700.800,00 €, las obras se iniciaron el 30 de enero de 2023 y La empresa constructora ha sido SOCIEDAD ESPAÑOLA DE MONTAJES INDUSTRIALES, S.A.,. Las obras finalizaron en marzo de 2024.

A.6) Proyectos

Durante el ejercicio 2024 se han redactado Proyectos Básicos y de ejecución de otras actuaciones.

- Construcción de un edificio de nueva planta para 53 viviendas protegidas en alquiler, régimen general, locales, oficinas y 55 plazas de garaje, en Avda. Marconi, sobre un solar propiedad de PROCASA cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, tiene un presupuesto de 8.210.777,92 €, el 19 de junio se licitaron las obras junto a la redacción del proyecto de ejecución, y se adjudicaron a la UTE SERROT – SARDALLA, una vez supervisado el proyecto por PROCASA, está previsto que las obras se inicien en el primer trimestre de 2025.
- Construcción de edificio de nueva planta, manteniendo la fachada del original, para 8 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Pericón de Cádiz 3 – 5, sobre un solar propiedad de PROCASA, cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, tiene un presupuesto de 1.129.012,50 € y una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 348.625,00 €, está previsto que las obras se inicien en el segundo trimestre de 2025 con una duración de 18 meses.
- Rehabilitación de edificio, propiedad de PROCASA, cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, para 8 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Sagasta 77 - 79, tiene un presupuesto de 1.138.356,14 € y una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 331.975,00 €, está previsto que las obras se inicien en el segundo trimestre de 2025 con una duración de 18 meses.
- Rehabilitación de edificio, propiedad de PROCASA, cedido gratuitamente por el Ayuntamiento, para 9 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Calderón de la Barca 19, tiene un presupuesto de 1.273.194,27 € y una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 388.490,00 €, está previsto que las obras se inicien en el tercer trimestre de 2025 con una duración de 18 meses.
- Construcción de edificio de nueva planta para 5 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial, en calle San Juan Bautista de la Salle 17, sobre un solar de propiedad municipal que cederá gratuitamente a PROCASA, tiene un presupuesto de 834.985,01 € y está previsto que las obras se inicien en el tercer trimestre de 2025.
- Colocación de SATE y sustitución de carpinterías en Avda. Sanidad Pública 15, edificio perteneciente al Parque Municipal de Vivienda, tiene un presupuesto de 244.117,68 €, está previsto que las obras se inicien en el tercer trimestre de 2025 con una duración de 6 meses.

A.6) Inspección Técnica de Edificios (ITE)

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 2024, PROCASA ha seguido apoyando a la Delegación Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Cádiz en la Inspección Técnica de Edificios (ITE), reservándose el Área de Urbanismo las funciones relativas a los requerimientos y adopción de los acuerdos para el ejercicio de las potestades administrativas y en particular para el ejercicio de la potestad sancionadora y otras medidas coercitivas.

Las funciones del servicio asumidas por PROCASA son:

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

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	5/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Concretamente, durante el año 2024, 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), 118 desfavorable, que se informaron provisionalmente hasta su resolución definitiva, y 2 informe de valoración de obras para su ejecución subsidiaria.

A.7) Trabajos arqueológicos

1.-Proyectos arqueológicos.

- Informe para la solicitud de innecesariedad de la actividad arqueológica en la Avda. Marconi (AP-UE-EX 19-04 Depósitos de Tabacos). Desarrollado durante el mes de octubre de 2024.

2.-Ejecución de trabajos de trabajos arqueológicos de campo.

- Entre los meses de marzo a septiembre se han llevado a cabo las excavaciones arqueológicas en el solar de la calle Marqués de Cropani 2 destinado a la construcción de 28 viviendas protegidas con carácter residencial, equipamiento dotacional (locales) y garajes, llevándose a cabo a través de la empresa constructora EJOE. Como resultados arqueológicos de las mismas, se han excavado unos 40 enterramientos de los cuales 11 eran incineraciones fenicias del siglo VI a.C. y 29 enterramientos de época romana imperial de los cuales 5 eran inhumaciones y 24 incineraciones. Además, aparecieron un tramo de canalización hidráulica con un muro de contención y una piletta ritual funeraria de época romana imperial. Junto a estos restos, se localizaron dos pozos de época púnica y algunas otras estructuras antiguas.

3.- Colaboración con la U.C.A.

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

En el caso de Marqués de Cropani 2 se ha convenido que el departamento fenicio de la UCA pueda investigar los restos y materiales de época fenicia encontrados durante la intervención arqueológica, ya desde finales de este mismo año de 2024, y se prolonguen a lo largo del 2025.

4.- Trabajos complementarios.

- Una vez finalizada la intervención arqueológica de Marqués de Cropani 2, en el último trimestre de 2024, se empezó a trabajar sobre los restos encontrados para la elaboración del informe preliminar y la memoria final de los estudios necesarios a presentar en la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Deporte de Cádiz. Esto lleva implícito la ejecución de un texto pormenorizado de los resultados obtenidos conjuntamente con la elaboración de planimetrías y selección de fotografías tomadas durante el transcurso de los trabajos.

- Se ha llevado a efecto, durante y después de los trabajos arqueológicos, diferentes notas de prensa en la que se ha dado cuenta de la evolución de los hallazgos que se estaban produciendo a lo largo del tiempo. Así mismo, se dio a conocer información a través de los medios locales de televisión y radio, y una rueda de prensa en el Ayuntamiento conjuntamente con el alcalde y la concejal de viviendas.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	6/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- Elaboración de estudios para la “Semana Fenicia de Cádiz” celebrada durante el mes de septiembre. Para este evento se tuvo una intensa preparación de paneles con textos y fotografías de los principales hallazgos fenicios que se habían producido en obras de Procasa desde los años 90 hasta la actualidad. Se realizó una exposición de paneles en el Castillo de Santa Catalina hasta casi final de este año y se dio una conferencia en el Cómico.



Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	7/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



B) DEPARTAMENTO DE VIVIENDA PUBLICA

B.1) Mantenimiento de viviendas

Las labores de mantenimiento están realizadas en su mayoría por la empresa Construcciones Butrón Ortiz, S.L., adjudicataria del contrato del Servicio de Reparación y Mantenimiento de los edificios administrados por PROCASA (Expte. 2/2021-CO).

No obstante, realizamos contratos menores con otras empresas del sector.

El número de partes de averías o deficiencias registrados ha sido de 600, de los que 452 han generado asistencia por los servicios de mantenimiento y el resto correspondía ser atendido por los propios inquilinos/as.

Con respecto al año anterior, los partes atendidos se han disminuido en 18, algo inferior a las incidencias de 2023, en el que se realizaron 470 partes. Lo que supone aproximadamente un 4% menos que en 2023.

En 2023 el ratio de partes atendidos por día de trabajo era de 1,89 partes/día y en 2024 el ratio es de 1,82 partes/día de trabajo.

Hemos asumido partes colaterales derivados de las obras de Centralización de contadores y sustitución de los bajantes de fibrocementos.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2024 han sido las siguientes:

Reforma integrales de viviendas	33
Actuaciones estructurales	47
Actuaciones en red de evacuación/atascos	71
Actuaciones en desperfectos en viviendas y zonas comunes	25
Actuaciones de impermeabilizaciones	3
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías	43
Actuaciones en instalaciones	172
Actuaciones en pinturas	5
Actuaciones en albañilería	33
Actuaciones varias	53

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	8/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Se han realizado obras en viviendas de recuperación (VR), o puesta en uso de viviendas vacías con un total de 33 actuaciones en las siguientes direcciones:

C/OLVERA Nº3, 1ºB
 AVDA.ALCALDE BLAZQUEZ Nº2, 4ºB
 C/MARINERO EN TIERRA Nº2, 8ºC
 C/ALCALDE BLAZQUEZ Nº13, 5ºF
 C/VENEZUELA Nº19, BAJO PTA.1
 C/MARINERO EN TIERRA Nº2, BAJO C
 C/PUBLICO Nº10, ESCAL.1, 3ºPTA.1
 AVDA.SAN SEVERIANO Nº32, 1ºDCHA.
 C/GRAZALEMA Nº2, 3ºD
 PLAZA TIO DE LA TIZA Nº13, BAJO A
 C/CATARROJA Nº3, 1ºIZQUIERDA
 AVDA.SAN SEVERIANO Nº26, BAJO IZO.
 C/DR.MARAÑON Nº2, ESCAL.B, BAJO A
 C/ADELFA Nº5, BAJO A
 PLAZA FRAY FÉLIX Nº1, BAJO B
 C/SANTO CRISTO Nº4, 3ºB
 C/SAN JUAN DE DIOS Nº6, 3º
 C/PUBLICO Nº5, BAJO C
 C/CATARROJA Nº2, BAJO D
 C/SAN JUAN BOSCO Nº2, 5ºB
 C/SAN JUAN BOSCO Nº1, BAJO B
 C/ADELFA Nº1, BAJO B
 C/MARINERO EN TIERRA Nº2, 1ºD
 C/CAL Y CANTO Nº6, 1ºA
 C/CAL Y CANTO Nº6, 6ºC
 C/GRAZALEMA Nº4, 1ºB
 C/OLVERA 1A, 2ºA
 C/MARINERO EN TIERRA Nº2, 1ºC

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	9/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C/SAN JUAN Nº26, BAJO D

C/MARINERO EN TIERRA Nº10, 5ºC

C/VENEZUELA Nº19, 2ºIZQ.

C/GARCIA QUIJANO Nº7, BAJO IZQUIERDA

C/CAL Y CANTO Nº7, 4ºC

OBRAS EN ELEMENTOS COMUNITARIOS DE LOS EDIFICIOS:

En enero de 2024 se produjo la finalización de los trabajos de sustitución de bajantes y centralización de contadores de agua en la Barriada Guillén Moreno, calles Marinero en Tierra y c/ Cal y Canto. Así mismo se ha procedido a la realización de las centralizaciones de los contadores eléctricos de los edificios de propiedad municipal en avenida de la Sanidad Pública 13 y 15.

Edificio Sanidad Pública 13.

Actuación de resanado y reparación en centralización para 28 viviendas, zonas comunes y dos locales comerciales consistente:

Eliminación de conexiones en fraude de suministro.

Sustitución de porta-fusibles y fusibles.

Recablear el cuadro de servicios comunes.

Resanado/Sustitución de las bornas de las derivaciones individuales en mal estado.

Dotar de aislamiento las derivaciones individuales en mal estado.

Montaje de las tapas de los módulos de contadores y sustitución de estos si estuvieran en mal estado.

Comprobar y en su caso mejorar la instalación de puesta a tierra.

Contemplará autorizaciones y prescripciones de Eléctrica Cádiz. S.A

Edificio Sanidad Pública 15.

Sustitución completa de centralización de contadores para 28 viviendas, módulo de zonas comunes y dos locales comerciales, consistente en:

Desmontado y recolocación de contadores. Sustitución de módulos existente de contadores y colocación de nuevos módulos.

Instalación de pletinas de embarrado, porta-fusibles, y fusibles. Sustitución de bornas en las derivaciones individuales.

Recableado, conexonado y puesta en marcha incluso Instalación nueva completa de puesta a tierra.

Contemplará autorizaciones y prescripciones de Eléctrica Cádiz. S.A

Mejora en la accesibilidad de las personas en edificios existente.

Suministro e instalación de cuatro plataformas inclinadas o salvaescaleras en la barriada de viviendas municipales Guillén Moreno, en el interior de los edificios en calle Marinero en Tierra nº 2, 3 y 9 y calle Cal y Canto 5.

Con estos cuatro salvaescaleras sustituimos a los antiguos cuya carga máxima de servicios es de 150 kg, por salvaescaleras nuevos con mejor tecnologías y con una carga de servicio de 250 kg que permiten el acceso de las personas en sillas motorizadas.

Continuamos con la revisión y reparación de las fachadas de los once edificios que conforma 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 en trabajos verticales.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	10/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Se han realizado tres limpiezas sanitarias en las siguientes direcciones:

- Venezuela 19- B]. A
- Adelfas 7, 5 B
- Marinero en Tierra 2, 1º C

I PLAN DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVIENDAS:

Puesta en marcha del primer Plan de Rehabilitación Interior.

Las solicitudes se presentaron hasta el 15 de enero de 2024.

Se presentaron 232 solicitudes siendo favorables 161 inquilinos, excluyendo 71 inquilinos por no cumplir los requisitos.

Desde el departamento realizamos las 161 visitas a las viviendas a fin de depurar obras y priorizar actuación.

De estas 161 viviendas hemos tenido que atender por urgencia y por recuperación de viviendas desde mantenimiento 9 viviendas, resultando que las viviendas acogidas al Plan de rehabilitación son 152.

En 2025 se contratarán los técnicos redactores de los proyectos que sirvan de base a la licitación de las empresas constructoras.

B.2) Gestión de recibos

Procasa gestionó en el año 2024 un total de 2.100 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: 1.407

Propiedad de Procasa: 276

Propiedad de la Junta de Andalucía: 415

Otros casos (con convenio): 2

El número de recibos emitidos durante el año 2024 ha sido de 25.425, por importe de 2.646.196,63 €. El porcentaje de morosidad se ha situado en un 20,82 %, por lo que se aprecia una disminución con respecto al pasado ejercicio, que se situó en un 21,32 %. 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 2024 un importe de 252.990,26 €, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

Durante el año 2024 se han declarado como incobrables y fallidos recibos emitidos de diferentes viviendas, dándose de baja de los correspondientes programas de gestión de recibos, por importe de 163.291,02 €, que abarca recibos comprendidos entre 1997 y abril de 2024.

De los referidos 163.291,04 €, corresponden a recibos del año 2024 (entre enero y abril), la cantidad de 234,17 €.

Señalar que hay preparado un expediente, pendiente de aprobación por el Consejo de Administración, para declarar como incobrables y fallidos recibos del año 2024 (entre mayo y diciembre), por importe de 5.069,90 €, junto con otros recibos de otros años.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	11/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

Contratos de arrendamientos formalizados (viviendas, locales y garajes): 79

Subrogaciones presentadas: 41 Resueltas afirmativamente: 23 y negativamente: 6, estando el resto en estudio.

Solicitudes de cambios de viviendas: 27

Depósitos de fianzas de arrendamiento en AVRA: 79

Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 73

B.4) Encuestas de satisfacción

Las encuestas de satisfacción se realizan en base a la aplicación de un protocolo de actuación en la entrega de viviendas de arrendamiento del parque público municipal (Instrucción aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cádiz, punto 37º. Urgencia 14, de 19 de enero de 2018). Son entregadas a las personas adjudicatarias de viviendas en alquiler del parque público municipal administrado por la empresa municipal Procasa. Se analizan a continuación los resultados obtenidos de la sistematización de los datos recogidos en las mismas.

Se entregaron 68 encuestas y se han recibido 55. El nivel de participación de las personas usuarias en la evaluación ha sido por tanto alto, encontrándose casi en el 90 %.

Si nos centramos en el análisis del tiempo de respuesta-atención de Procasa, la valoración de las personas usuarias es alta ya que el 50 % aproximadamente de las personas que han valorado el enunciado lo hacen con una puntuación de 9 o 10.

A la cuestión relacionada con la cobertura de necesidades familiares mediante la adjudicación de la vivienda, es destacable que el 78 % de las personas que la han puntuado lo han hecho con 7 puntos o más. Es destacable que ninguna persona ha puntuado esta cuestión con menos de 5 puntos.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	12/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C) DEPARTAMENTO DE GESTION E INTERVENCION SOCIAL

C.1) Programas del Departamento

1. OFICINA MUNICIPAL DE 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 por pérdida del domicilio habitual y evitar desahucios.

El acceso a este servicio de ayuda y asesoramiento se realiza a instancia de parte o mediante derivación de las diferentes delegaciones municipales o 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.

La cuantificación de las acciones realizadas a lo largo del año 2024 es la siguiente:

- Nº de familias atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual: 95.
- Nº de familias nuevas atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual: 58.
- Nº de familias atendidas con contrato de arrendamiento de vivienda habitual: 78.
- Nº de familias atendidas con préstamo hipotecario: 6.
- Nº de familias atendidas sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual: 11.
- Nº de familias atendidas con resultado favorable tras el uso del recurso: 17.
 - a) Conservan la vivienda: 8
 - b) Se encuentra una alternativa habitacional adecuada: 5.
 - c) La persona interesada cuenta con recursos propios: 2
 - d) El asesoramiento permite a la persona interesada actuar por cuenta propia: 2.
- Nº de familias atendidas con resultado desfavorable tras el uso del recurso que hacen entrega de la llave requerida por el Juzgado y no consiguen alternativa habitacional: 10.
- Nº de familias que abandonan la intervención, no colaboran y/o no aportan documentación y/o desisten de la intervención: 5.
- Nº de visitas a domicilio realizadas: 29.
- Nº de entrevistas realizadas: 145.
- Nº de coordinaciones realizadas con servicios sociales, juzgados, propietarios particulares, entidades bancarias: 451.

2. 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: 2.
- Nº de solicitudes presentadas que prosperan: 1.
- Nº de personas beneficiarias del programa: 15 personas. (4 mujeres, 7 hombres y 4 menores).

Expedientes ya iniciados que continúan en activo durante el año 2024.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	13/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Vivienda en C/ Pericón de Cádiz, 19-2ºB.

Fecha del contrato: 7 de Julio de 2021. Años de contrato: 5.

Perfil de la familia beneficiaria: mujer sola.

Vivienda en C/ Santa María nº 8-Bajo A.

Fecha del contrato: 1 de Septiembre de 2021. Años de contrato: 5.

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

Vivienda en C/ Santa María nº8-Bajo-C.

1º Contrato: 1 de Septiembre de 2021-a 30 de Junio de 2022. Años de contrato 5.

Perfil familia beneficiaria: mono parentalidad con dos menores a cargo.

2º Contrato: 8 de Julio de 2022-actualidad. Años de contrato 5.

Perfil de familia: Familia nuclear con dos menores a cargo.

Vivienda en C/ Alfonso Aramburu n º 4-3ºD.

Fecha del contrato: 16 de enero de 2023. Años de contrato: 5.

Perfil familia beneficiaria: Mono parentalidad con 2 hijos mayor de edad y 1 menor de edad

Vivienda en C/ Acacias Nº 16- 4º F.

Expediente iniciado en febrero de 2023.

Firma de contrato: 01 de marzo de 2023.

Perfil familia beneficiaria: familia unipersonal. 1 hombre.

Vivienda en C/ María Arteaga Nº 5-4º Dcha.

Expediente iniciado en julio de 2023.

Firma de contrato: 15 de agosto de 2023.

Perfil familia beneficiaria: familia monoparental. 1 mujer e hija.

Expedientes iniciados en el año 2024.

Vivienda en C/ Santo Domingo n º 23, 2º B.

Firma de contrato: 1 de octubre de 2024.

Perfil familia beneficiaria: Persona Mayor sola.

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

C.2) Acciones del Departamento

GESTION SOCIAL DEL PARQUE PUBLICO DE VIVIENDAS

El 01 de julio de 2024 se pone en marcha la reordenación del trabajo que el Dpto. de Gestión e Intervención Social venía proyectando desde principios de año. Se centra en las dos cuestiones siguientes:

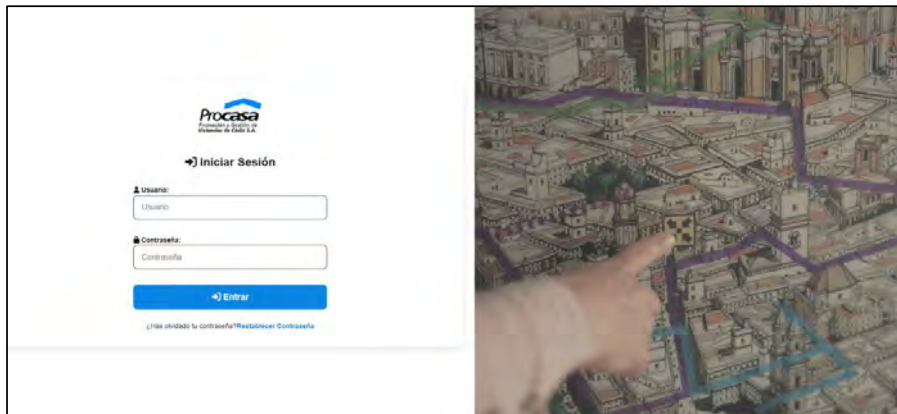
1. División del área geográfica de Cádiz. Quedan delimitadas cinco áreas de intervención. A saber:
 - Zona 1. Cádiz centro y Puntales.
 - Zona 2. Puerta Tierra.
 - Zona 3. Guillén Moreno.
 - Zona 4. Cerro del Moro, Adelfas y Nelson Mandela.
2. Organización de los programas OMDEVI y SIAMI. Distribución de los casos por turnos entre las cinco personas profesionales que componen el Dpto. de Gestión e Intervención Social para la prestación de asistencia social de las/los ciudadanas/os que soliciten el servicio.

El 16 de julio de 2024 se produce la implementación definitiva de la funcionalidad de la aplicación informática

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	14/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



ad-hoc para la recogida, explotación y seguimiento de datos obtenidos del desarrollo de las tareas propias de las personas profesionales de Dpto. de Gestión e Intervención Social.



Respecto a la gestión del parque público de viviendas de Cádiz, los datos referidos al año 2024 se exponen a continuación:

- Nº de visitas a domicilio realizadas: 520.
- Nº de entrevistas en despacho: 169.
- Nº de atenciones de inspección realizadas de oficio: 173.
- Nº de regularizaciones de situaciones arrendaticias irregulares por aplicación del protocolo aprobado por Consejo de Administración el 24 de mayo de 2021: 35.
- Nº de peticiones de cambio realizadas por las personas inquilinas del parque municipal: 27.
- Nº de cambios realizados: 14.
- Nº de atenciones relacionadas directamente con cambios de vivienda: 138.
- Número de acuerdos de pago firmados con familias deudoras y seguimiento de los mismos: 24.
- Expedientes de subrogación resueltos: 23.
- Nº de proyectos de intervención social realizados en casos de acumulación de enseres: 6.

C.3) REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

El Departamento de Gestión e Intervención Social participa activamente en los procesos de adjudicación de las viviendas del Registro de Demandantes de Vivienda: se realiza el estudio de las familias de los expedientes clasificados, comprobando que la puntuación del baremo se ajusta a la realidad en el momento del proceso de selección.,

Para la comprobación del baremo se llevan a cabo entrevistas personales y visitas a domicilio, así como el estudio de la documentación aportada y el requerimiento de aquella que se valora oportuna para acreditar las situaciones baremadas.

Estudiado cada expediente se emiten informes de comprobación, tanto en los casos favorables como desfavorables. En cada proceso de adjudicación son necesarios tres expedientes favorables (un candidato y dos suplentes). Para la promoción Nelson Mandela se han estudiado e informado como favorables 180 expedientes y como desfavorables 520. Para el resto de procesos de adjudicación (23 viviendas) se han estudiado y comprobado 69 expedientes favorables.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Cádiz, se regula por la Ordenanza aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2023.

La lista ordenada según baremo para las viviendas de alquiler que regula la Ordenanza Reguladora del

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	15/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Registro, durante este año 2024 ha sido 1, con fecha 6 Mayo.

Durante el año 2024, se han adjudicado 83 viviendas en alquiler a través del Registro: 11 han sido viviendas municipales que han quedado libres, 70 corresponden a viviendas adjudicadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) y 2 pertenecen a Nestar.

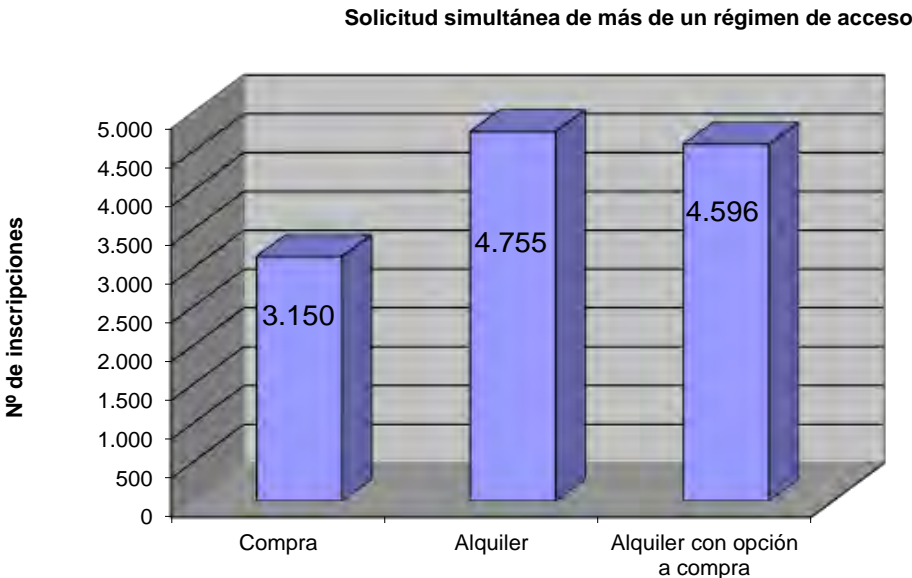
De las 70 viviendas de AVRA, 60 han sido de la promoción de Nelson Mandela. Para la adjudicación de estas viviendas se ha tenido que estudiar la situación de 700 expedientes.

En cuanto a las 55 viviendas en Régimen de compra de Marqués de Coprani se ha realizado el estudio de 2023 solicitudes y seleccionado 55 titulares y 110 suplentes.


Se han adjudicado 3 viviendas por vía de excepcionalidad es decir, por procedimiento extraordinario de adjudicación a familias con necesidad especial de protección según valoración de los Servicios Sociales Municipales.

En sentido amplio, durante el ejercicio 2024 se presentaron 1300 solicitudes de alta, de las cuales se han inscrito 1157. Se han producido 666 cancelaciones, de las cuales 25 son a instancias de las personas interesadas y 641 de oficio.

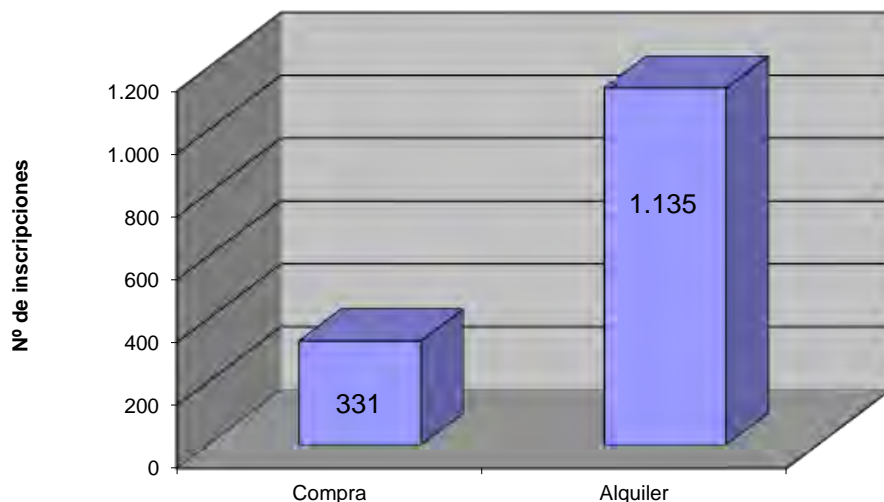
Por tanto, sumadas las nuevas inscripciones a las de ejercicios anteriores y restando las cancelaciones, a fecha 31 de diciembre había un total de 6099 inscripciones activas. Teniendo en cuenta que algunos demandantes han solicitado la inscripción en diferentes regímenes de acceso a la vivienda, el informe estadístico es el siguiente:



Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	16/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Solicitud exclusiva de un régimen de acceso



Se han efectuado 6349 modificaciones en las inscripciones: 2165 a instancias de las personas interesadas y 4135 de oficio, siendo la mayoría de estas últimas para la actualización de los ingresos de todos los miembros que forman parte de la inscripción.

C.4) REGISTRO E INSPECCION DE 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 que considere irregulares para que el Dpto. de Gestión e Intervención Social las estudie e intervenga de la manera más conveniente. La comunicación puede realizarse presencial o telemáticamente. A continuación se exponen las distintas situaciones y la cuantificación de cada una de ellas a lo largo del año 2024:

- Nº total de situaciones denunciadas: 19.
- Denuncias resueltas: 2.
- Denuncias en estudio: 12.
- Denuncias archivadas: 5.

C.5) ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS

Este Proyecto 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 lleva a cabo en el edificio de oficinas ubicado en la C. / Pueblo Gitano con la Avda. de la Constitución 1812, al que se accede a través de tres portales situados en ambas calles. Se dispone de cinco alojamientos adaptados, dos de ellos de un dormitorio y tres, de dos.

Durante el año 2024 se han beneficiado 6 familias nuevas. En total, 10 personas han sido beneficiarias de los alojamientos de urgencia.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	17/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C.6) TRABAJO CON COMUNIDADES DE PERSONAS VECINAS

En cuanto al trabajo con comunidades, las intervenciones desarrolladas se agrupan en el siguiente grupo de acciones:

- Mediación en conflictos entre las personas vecinas.
- Mediación en casos de morosidad por cuotas de comunidad.
- Organización y participación en reuniones de comunidad a instancia de las/los vecinas/os.
- Intervención social en casos detectados por la comunidad.
- Gestión de peticiones de los vecinos.
- Talleres.
- Derivadas del desarrollo de los proyectos de *Venta de viviendas en régimen de alquiler con opción a compra en régimen especial de San Juan Bosco 1 y 2, Centralización de los contadores de agua de Sanidad Pública N 15 y Remodelación de la Barriada Manuel de Falla.*

Se ha intervenido con un total de 36 comunidades.

Se exponen a continuación las acciones específicas realizadas a propósito de la puesta en marcha del desarrollo de los proyectos mencionados en el párrafo anterior.

PROGRAMACIÓN, INTERVENCIÓN SOCIAL Y ACOMPAÑAMIENTO A CADA FAMILIA VECINA DE LOS BLOQUES 1 Y 2 DE SAN JUAN BOSCO.

Desde el 06 de mayo de 2024 se han realizado entrevistas individuales con todas y cada una de las 28 familias inquilinas de los bloques 1 y 2 de San Juan Bosco. El objetivo es ofrecer un espacio de consulta multidisciplinar en el que además del aspecto social, las personas han tenido la oportunidad de plantear cuestiones relacionadas con aspectos organizativos, económicos y jurídicos.

Dos son los supuestos en los que las situaciones de las familias inquilinas se encuentran:

1. Familias que van a ejercer su legítimo derecho de opción de compra.
2. Familias a las que Procasa proporcionará régimen de alquiler una vivienda del parque público municipal para su reubicación, adecuada a su composición e ingresos familiares de conformidad a lo aprobado por el Consejo de Administración de esta entidad en sesión celebrada el diecinueve de junio de 2024. Actualmente se han reubicado a 3 familias.


INTERVENCIÓN SOCIAL PARA LA COORDINACIÓN DE LOS AGENTES INTERVINIENTES DE LAS OBRAS DESTINADAS A LA CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES DE AGUA.

El 09 de octubre de 2024 se convoca a todas las personas vecinas de edificio de Sanidad Pública N 15 al objeto de explicarles las obras a acometer durante los siguientes 3 meses. Se trata de que cada familia tenga un contador individual, con lo que hay que contar con su colaboración. La reunión se realiza con el Dpto. de Mantenimiento de Procasa y la trabajadora social de la empresa de Aguas de Cádiz. Asisten 20 personas vecinas.

El desarrollo de la actuación ha requerido el desarrollo de las siguientes acciones sociales:

- Actualización de la situación socioeconómica de cada familia inquilina.
- Regularización de situaciones arrendaticias.
- Concienciación y acompañamiento de las familias inquilinas para la actualización de su situación administrativa en coherencia a las circunstancias reales de cada una.
- Coordinación con los Servicios Sociales Comunitarios y la empresa de Aguas de Cádiz para el estudio de la bonificación de las facturas futuras de agua.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	18/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



ESTUDIO Y DIAGNÓSTICO DE LAS PERSONAS VECINAS DE LA BARRIADA MANUEL DE FALLA.

La primera etapa del Proyecto de Intervención Social para el realojo se dirige a 36 unidades de convivencia que se corresponden con las viviendas de la fase 1ª y 2ª del Plan General de Realojo. Las viviendas objeto de estudio y diagnóstico son Cantina 2, 3, 4, y Fernández Ballesteros 14, 16 y 18, para lo que se han realizado entrevistas individualizadas, visitas a domicilio, petición de documentación, sistematización de datos recogidos y elaboración de informes sociales. La finalidad es conocer las situaciones familiares antes del inicio del realojo para proteger las situaciones vulnerables. Para ello, se clasifican las situaciones de las unidades de convivencia y diseñan proyectos de intervención social.

TALLER DE PREVENCIÓN DE ATASCOS POR USO DE TOALLITAS.

El Departamento de Gestión e Intervención Social de Procasa junto a un técnico de la empresa de Aguas de Cádiz desarrolla un taller de prevención de atascos por el uso de toallitas el 13 de junio de 2024 con las personas vecinas de la finca Doctor Marañón Nº 2. Participan 17 personas.



C.7) PREMIOS Y COLABORACIONES

PREMIO "TONI SOROLLA AVS-SOGEVISO: ACTUACIÓN E INTERVENCIÓN SOCIAL PARA MEJORA DE LA HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS EN UNA ZONA CON NECESIDAD", por la INICIATIVA DE INNOVACIÓN SOCIAL EN RELACIÓN A LAS PERSONAS Y A LA ARQUITECTURA.

Premio recibido en Madrid el 09 de mayo de 2024 por la intervención social realizada durante el año 2023 con las 501 familias inquilinas de los 11 edificios de la barriada de Guillén Moreno, consistente en la coordinación de las acciones de los distintos agentes intervinientes de las obras¹ realizadas para la sustitución de los bajantes de aguas fecales-pluviales y la instalación de la centralización de contadores de agua con derivaciones individuales a cada una de las viviendas de estos bloques.

¹ Enmarcadas en la Estrategia de desarrollo Urbano Sostenible e Integrado de la Ciudad de Cádiz, cofinanciada en un 80% por la Unión Europea a través del Fondo Europeo de Desarrollo Local (FEDER), gestionado por el Ayuntamiento de Cádiz a través del Instituto de Fomento, Empleo y Formación.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	19/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		





INTERVENCIÓN EN EL II ENCUENTRO INTERNACIONAL SOBRE LA VIVIENDA PROTEGIDA, SOCIAL Y ASEQUIBLE

Cuya finalidad es hacer coincidir la mayor participación posible de promotores y gestores públicos y privados, cooperativas, Housing Associations, proveedores de viviendas protegidas, tanto la social, la de precio o renta limitada, como la asequible incentivada con el objetivo de que sean expuestos los retos y las necesidades concretas, cuenten sus buenas prácticas, celebrado en Málaga el 07 de noviembre de 2025.



PARTICIPACIÓN EN EL PLAN LOCAL DE SALUD.

Durante el año 2024 el Dpto. de Gestión e Intervención de Procasa ha participado en las actividades desarrolladas en el marco del Plan Local de Salud2:

2 Enmarcado en la iniciativa RELAS (Red Local de Acción en Salud), impulsada por el Ayuntamiento de Cádiz en colaboración con la Junta de Andalucía y con la ciudadanía y que tiene como objetivo identificar posibles problemas relacionados con la salud, así como los colectivos vulnerables de padecerlos.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	20/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- Jornada de Prevención e Intervención en Adicciones, realizada el 21 de mayo de 2024 en la sede del Centro de día de la entidad Proyecto Hombre (Centro Hermanas Mirabal, Cádiz).
- Mesa Intersectorial del Plan Local de Salud celebrada el 04 de abril de 2024 en el Salón de actos de la Fundación Municipal de la Mujer.

COLABORACIONES CON LA UNIVERSIDAD DE CÁDIZ.

Charla El Trabajo Social y la Vivienda Social. Procasa Cádiz.

Día: 04 de abril de 2024.

Lugar: Campus Universitario de Jerez.



Charla El Trabajo Social en Procasa.

Día: 21 de noviembre de 2024.

Lugar: Campus Universitario de Jerez.



Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	21/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C.8) TUTORIZACION DE ALUMNADO EN PRACTICAS

- Alumna en prácticas de 4º curso de grado de Trabajo Social.
Fecha: de 18 de marzo de 2024 a 17 de junio de 2024.
Duración: 300 horas.
- Alumna en prácticas de 2º Integración Social IES Cornelio Balbo.
Fecha: de 18 de marzo de 2024 a 19 de junio de 2024.
Duración: 372 horas.

C.9) OTRAS ACCIONES

Realización del curso de formación Comunicación efectiva y Gestión del conflicto en el ámbito institucional, impartido por la entidad Alumbra Facilitación, desde el 22 de enero de 2024 al 12/12/2024.



Participación en el Plan Local de Salud.

Durante el año 2024 el Dpto. de Gestión e Intervención de Procasa ha participado en las actividades desarrolladas en el marco del Plan Local de Salud3:

- Jornada de Prevención e Intervención en Adicciones, realizada el 21 de mayo de 2024 en la sede del Centro de día de la entidad Proyecto Hombre (Centro Hermanas Mirabal, Cádiz).
- Mesa Intersectorial del Plan Local de Salud celebrada el 04 de abril de 2024 en el Salón de actos de la Fundación Municipal de la Mujer.

3 Enmarcado en la iniciativa RELAS (Red Local de Acción en Salud), impulsada por el Ayuntamiento de Cádiz en colaboración con la Junta de Andalucía y con la ciudadanía y que tiene como objetivo identificar posibles problemas relacionados con la salud, así como los colectivos vulnerables de padecerlos.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	22/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Participación en la Jornada informativa sobre Subvenciones para la Rehabilitación Energética y presentación de las Oficinas de Rehabilitación, organizada por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz, realizada el 10 de enero de 2024, a las 17:00 horas, en la Casa de Iberoamérica (Cádiz).



Participación en el Plan Local e Intervención en Zonas desfavorecidas (Programa Eracis Plus).

- Asistencia a la Presentación del Plan, realizada el 23 de febrero de 2024 en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Cádiz.
- Asistencia a la aprobación y puesta en marcha del Plan, realizada el 22 de mayo de 2024 en el Salón de Actos del Edificio Marifa.
- Asistencia a la sesión de información y seguimiento del Plan, realizado el 26 de noviembre de 2024 en el edificio Marifa.

Participación en las VI Jornadas de Vivienda Social. Desafíos y Oportunidades, organizadas por la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla S.A. de realizadas el 13 de marzo de 2024 en Sevilla.



Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	23/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



D) DEPARTAMENTO JURIDICO

Las funciones realizadas por el Departamento Jurídico de PROCASA durante el ejercicio de 2024, pueden dividirse, de una forma genérica, en ocho apartados:

1.- Asesoramiento Jurídico General, dirigido al ámbito interno de la empresa (consultas, informes, redacción de escritos, contratos y documentos).

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).

3.- Licitación de contratos.

4.- Dirección jurídica de asuntos contenciosos.

5.- **Secretaría del Consejo de Administración de "Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A."** (PROCASA).

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.

7.- Secretaría del Consejo del Observatorio de la Vivienda.

8.- Secretaría de la Mesa Tripartita.

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

(se destacan en negrita únicamente las actuaciones más destacadas en el año):

1.1.- Asesoramiento jurídico general dirigido al ámbito interno de PROCASA. (Asistencia a la Gerencia y a todos los departamentos de la empresa, prestando asesoramiento jurídico, acompañamiento a reuniones, **redactando escritos, informes, propuestas, ...**). Asistencia jurídica y acompañamiento de la Concejala en las reuniones con particulares, asociaciones, comunidades y diferentes colectivos.

1.2.- Redacción de expuestos dirigidos a la Junta General y Consejo de administración de PROCASA.

- 31 expuestos de puntos del orden del día de siete sesiones del Consejo de Administración y dos de puntos de la competencia de la Junta General.


1.3.- Redacción de documentos, escritos, convenios, contratos y tramitación de expedientes.

- Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Cádiz y PROCASA para la cesión temporal y gratuita de uso de inmueble en calle Victoria Martin Barhie 1D.

1.4.- Redacción de Resoluciones de Gerencia en uso de competencias delegadas en materia de personal.

- Resolución contratación arquitecto y aprobación de las Bases de selección por el sistema de concurso-oposición.
- Resolución contratación arquitecto técnico y aprobación de las Bases de selección

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	24/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



por el sistema de concurso- oposición.

1.5.-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.

- Elaboración de toda la documentación jurídica necesaria para la operación de compraventa o realojo de San Juan Bosco, números 1 y 2: modelo de comunicación de ejercicio de opción de compra, modelos de requerimientos de finalización de contratos (con y sin ejercicio de opción de compra por parte del inquilino) y modelos de prórroga convencional de contratos (en caso de ejercicio y no ejercicio de opción de compra).

1.6.- Contestaciones 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.

- 29 escritos de contestación a solicitudes de subrogación.

1.7.- Redacción de requerimientos a inquilinos del parque público, la mayoría de entrega de llaves por incumplimientos contractuales.

- 5 requerimientos de entrega de llaves

1.8.- Redacción de requerimientos de pago de cuotas de comunidad, de reclamaciones extrajudiciales de pago de renta debida por morosos.


1.9.- Elaboración, revisión y actualización de modelos de reconocimiento de deudas, actualización rentas y otras comunicaciones en todo el parque público.

Redacción de 14 escritos/modelos de plantilla:

- Modelo de contrato de arrendamiento de PROCASA para vivienda protegida adaptado a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.
- Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda privada adaptado a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.
- Modelo comunicación finalización contrato entre 09.05.1985 y 31.12.1994 y ofrecimiento de nuevo contrato.
- Modelo comunicación finalización subrogación en contrato anterior al 09.05.1985 y ofrecimiento nuevo contrato
- Modelo comunicación finalización contrato 01.01.95 y ofrecimiento nuevo contrato.
- Modelo comunicación al inquilino de la actualización de la renta con el límite del 3% marcado por el Gobierno para el año 2024.
- Modelo comunicación a la Junta de Andalucía del ejercicio opción de compra de una vivienda protegida.
- Modelo comunicación finalización contrato San Juan Bosco, 1 y 2.
- Modelo comunicación finalización contrato San Juan Bosco, 1 y 2 y ofrecimiento realojo.
- Modelo comunicación finalización contrato San Juan Bosco, 1 y 2. Posible ejercicio de la opción de compra.
- Modelo acuerdo de prórroga contrato arrendamiento San Juan Bosco 1 y 2.Sí ejercita opción compra.
- Modelo acuerdo de prórroga contrato arrendamiento San Juan Bosco 1 y 2.No

25

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	25/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



ejercita opción compra.

- Modelo de acceso y recepción de documentación para el RDVP.
- Informe duración de contratos de arrendamiento de vivienda.

1.10.- Protocolización e inscripción registral de contratos y de acuerdos del Consejo de Administración y de la Junta General.

- Candelación carga de local sito en la calle Sopranis, número 14, Bajo Dcha. ante el Registro de la Propiedad.
- Escritura de compraventa de local sito en la cale Sopranis, número 14, Bajo Derecha, otorgada en Cádiz, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Carlos A. Cabrera Barbosa, el tres de diciembre de dos mil veinticuatro, con el número tres mil doscientos cuarenta y uno de su protocolo.
- Escritura de cesión gratuita de cinco fincas municipales a PROCASA: Pericón de Cádiz 3 y 5, Sagasta 77-79, Calderón de la Barca 19 y Parcela 2 UE-EX-19 Depósitos Tabacalera en Avda. Marconi. Otorgada en Cádiz, ante la Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, Dª Vanesa Hilinger Navarro, el veintitrés de octubre de dos mil veinticuatro.

1.11.- Instancias e Inscripción de acuerdos en el Registro Mercantil, de los que se destacan, por su mayor entidad, los siguientes:

- Inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de auditor de cuentas anuales para los ejercicios 2024/25/26, prorrogable por dos años.

1.12.- Elaboración de informes razonados en Derecho.

1.13.- Elaboración de contestaciones a quejas y reclamaciones de consumo.

- Elaboración de respuestas a 5 quejas de usuarios tramitadas a través de la **“Hoja de quejas y reclamaciones en materia de consumo”**.

1.14.- Elaboración de contestaciones a expedientes de queja tramitados ante el Defensor del Pueblo Andaluz.

1.15.- Mediaciones para recuperación de viviendas del parque público en situación irregular.


1.16. Remisión de información relativa a la actividad contractual de PROCASA en el primer trimestre de 2025.

- Al Registro de Contratos del Sector Público, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Se han remitido los datos básicos de los contratos formalizados en el año 2024, para su inscripción, dentro del plazo establecido por la normativa de aplicación (que es el primer trimestre del ejercicio posterior). En concreto, en enero de 2025 se remiten 4 contratos formalizados en 2024 y la relación de 38 contratos menores del mismo periodo.

- A la Cámara de Cuentas de Andalucía:

Se ha remitido la relación anual de los contrato formalizados en el 2024. En concreto, se han remitido 4 contratos y la relación de 38 contratos menores. Se han depositado los datos en la aplicación informática facilitada al efecto, con comunicación de depósito al Ayuntamiento de Cádiz el día 14 de enero de 2025, al ser la Administración municipal la encargada de efectuar el envío de los mismos a la Cámara de Cuentas.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	26/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- A la Plataforma de Contratación del Sector Público, perteneciente al Ministerio de Hacienda. Publicación de todos los actos del expediente de licitación y contratación en el perfil de contratante de la empresa.

1.17.- Legalización telemática, a través de la plataforma del Registro Mercantil, de los siguientes libros, en el primer trimestre de 2025:

Actas de la Junta General, Actas del Consejo de Administración, Registro de Plicas, Registro de Entrada y Registro de Salida de correspondencia, todos ellos referidos al ejercicio 2024.

1.18.- Atención e información telefónica, por correo electrónico o presencial sobre la oferta de venta directa de garajes y locales que han quedado desiertos de licitaciones anteriores.

1.19.- Contestación a 3 reclamaciones dirigidas por los particulares al Registro de demandantes de Vivienda Protegida y a PROCASA.

1.20.- Constestación a 4 Oficios del Juzgado y remisión de informes.

1.21.- Solicitud de 20 Notas Simples Informativas al Registro de la Propiedad.

1.22.- Consultas periódicas del BOE, DOCE y bases de datos jurídicas, traslado a los Departamentos de PROCASA de las disposiciones legales que les afecten, en cada caso.

1.23.- Asistencia a reuniones promovidas por la Concejal de Vivienda en operaciones de venta y realojo de San Juan, 1 y 2; remodelación de Barriada de Manuel de Falla; contratación de material audiovisual para la empresa y, con carácter general, asistencia y asesoramiento a la Concejal en citas que mantiene periódicamente con usuarias de PROCASA.

1.24.- Asistencia a la VI Jornadas de Vivienda Social de Sevilla. Desafíos y oportunidades. 13 y 14 de marzo.


D.2).- Asesoramiento jurídico dirigido al ámbito externo de PROCASA y Coordinación con otras Delegaciones Municipales.

2.1.-Consultas sobre arrendamientos urbanos.

- Se han atendido 121 consultas desde el SIAMI (Servicio Integral de Asistencia Municipal al Inquilino), solicitadas por arrendatarios de viviendas a los que se les ha prestado asesoramiento jurídico sobre los derechos que les asisten en sus relaciones contractuales. De ellas, 114 son usuarios nuevos y 7 usuarios que repiten. El servicio también incluye la redacción, en su caso, de los oportunos escritos fundamentados en derecho, dirigidos a la propiedad, en respuesta a sus requerimientos o en demanda del reconocimiento de los derechos que asisten a los inquilinos. Se han redactado 16 escritos a usuarios. Cuando se ha estimado conveniente, se han llevado a cabo labores de mediación con abogados de la propiedad de las viviendas arrendadas.

Los motivos de consulta más frecuentes han sido: finalizaciones de contrato por expiración del plazo, 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.: análisis de la procedencia legal de las repercusiones por obra, IBI, IPC o cuotas de comunidad practicadas a los inquilinos y de la negativa a la devolución de la fianza al inquilino tras la finalización del contrato. Explicación del mecanismo de consignación de la renta ante la

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	27/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



negativa de los propietarios a recibirla. La valoración de distintas ofertas contractuales de realojo por motivo de la ejecución de obras incompatibles con la ocupación de la vivienda, con o sin resolución contractual del arrendamiento de la vivienda origen. Supervisión jurídica de nuevos contratos de arrendamiento y, en su caso, modificación o redacción de nuevas cláusulas. Formalización de subrogaciones.

Además, en beneficio de la prestación de este servicio de forma más extensa y para abundar en la información suministrada, en las ocasiones que se estima necesario se contacta con la Delegación Municipal de Urbanismo, al objeto de recabar información acerca de la existencia de expediente urbanístico concreto sobre la finca de donde procede el inquilino demandante de asesoramiento.

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.

2.3.- Desde PROCASA se coordina el Protocolo municipal de la OMDEVI (Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda), 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.

El Servicio jurídico prestado por este departamento a través de la OMDEVI comprende el asesoramiento en procedimientos judiciales sobre desahucios por impago, expiración de plazo o precario y ejecuciones hipotecarias, en las distintas fases de intervención contempladas en el protocolo (Fase de Prevención, de Mediación y de Protección). Se hace 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.

- En el año 2024, desde el mes de enero hasta diciembre, el servicio que presta PROCASA con la OMDEVI, ha alcanzado los 95 casos, relativos a personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo 58 casos nuevos y 37 casos reabiertos de años anteriores y 10 que continúan la intermediación y que no se han cerrado de las anualidades anteriores. De los 95 casos abiertos en 2024, 78 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 6 tenían préstamo hipotecario y 11 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual.


Durante esta anualidad se han cerrado un total de 32 casos diversificados en los siguientes tipos, manteniendo el resto la intervención:

17 casos se cierran favorablemente, el desglose es el siguiente:

8 conservan la vivienda,

5 consiguen alternativa habitacional adecuada,

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	28/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



2 familias reciben asesoramiento adecuado de la OMDEVI que les permite actuar por cuenta propia,

2 familias cuentan con recursos propios y actúan por su cuenta.

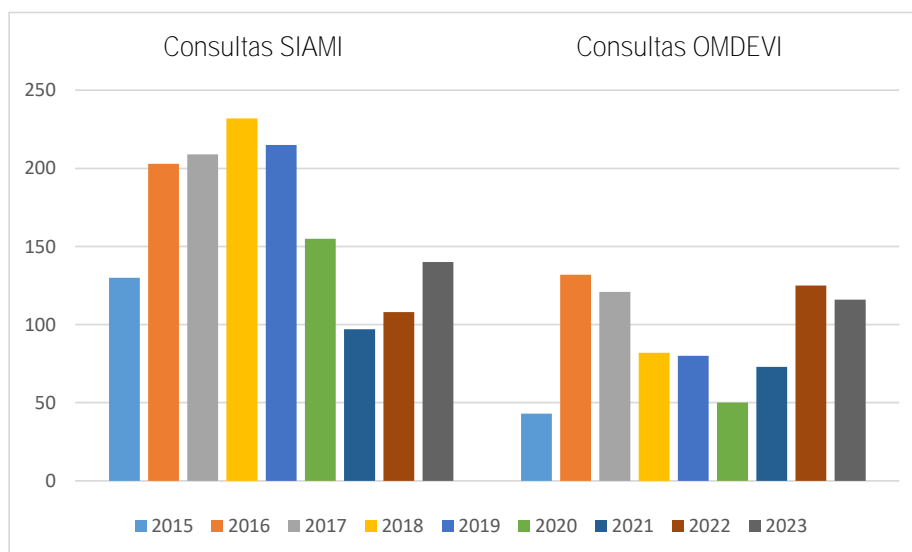
15 casos cerrados desfavorables, cuyo desglose es el siguiente:

10 casos entregan las llaves de la vivienda sin conseguir alternativa habitacional,

5 casos cerrados porque abandonan la intervención, no colaboran y/o no aportan documentación y/o desisten de la intervención.


A fecha 31 de diciembre de 2024, los casos dados de alta por este servicio desde que se implantó el protocolo en octubre de 2015, han sido de 726, de los cuales, aproximadamente, un 83,5% son de arrendamientos, un 7,89 % de hipotecas y un 8,60% están sin título en las viviendas, en precario.

El once de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de PROCASA aprobó la unificación de los servicios que hasta la fecha ha venido prestando la empresa de manera diferenciada como Servicio Integral de Asesoramiento Municipal al Inquilino (SIAMI), por un lado, y servicio de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda (OMDEVI), por otro, constituyéndose un solo servicio bajo la denominación de servicio de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda (OMDEVI), desde el que proporcionará de forma íntegra e indiferenciada la misma atención que se ha venido prestando por los dos servicios que ahora quedan integrados en uno.



2.4 Información periódica a los interesados sobre condiciones de venta de locales y garajes publicados en la página Web de PROCASA.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	29/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



2.5.- Presidencia de la Junta Arbitral de Consumo de Cádiz.

Se han presidido 11 Colegios Arbitrales, dictándose 11 laudos.

2.6.- Presentación de una ponencia titulada **“El derecho a la vivienda y las políticas sociales de las corporaciones locales, en concreto, del Ayuntamiento de Cádiz”** en el Seminario “Vivienda y Derecho: cuestiones actuales sobre el derecho a la vivienda”, celebrado el día 25 de abril de 2024 en la Facultad de Derecho de la Universidad de Cádiz, campus de Jerez de la Frontera (con una duración de 8 horas).

D.3).- Licitación de contratos.

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. Redacción de los contratos para su formalización con el adjudicatario. 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.

- Durante el año 2024 se ha iniciado la tramitación de 8 expedientes de contratación:

Expte. 985/2024. Contratación conjunta de la elaboración de Proyecto y la ejecución de obras para la construcción de 53 viviendas protegidas en alquiler social, locales y garajes, en edificio energéticamente eficiente, en Avenida Marconi, AP-UE-EX-19-04-Depósitos de Tabaco, en Cádiz, financiada por la Unión Europea (Next Generation EU), con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Expte. 999/2024. Contratación de los servicios de auditoría de las cuentas anuales de PROCASA y de realización de informe adicional y de control financiero.

Expte. 1295/2024: obras de rehabilitación de edificios para 8 viviendas protegidas en alquiler social, en calle Sagasta, números 77 y 79, en Cádiz, actuación financiada por la Unión Europea (Next Generation EU) con fondos procedentes del PRTR.



Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	30/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Expte. 1579/2024 Contratación de los servicios artísticos para el diseño de la exposición “Vida Gadir-Procasa” para “Cádiz Fenicia 2024”, integrante del Programa cultural “Cádiz, orgullosos de nuestra historia”.

Expte 1849/2024. Contratación de los Servicios de dirección de Obra, Dirección de ejecución de obras y Coordinación de Seguridad y salud de las obras de Construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes en tres actuaciones situadas en Calle Pericón de Cádiz. 3-5, Calderón de la Barca, 19 y Sagasta, 77-79, de Cádiz, financiadas por la Unión Europea (Next Generation EU) con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Expte. 1927/2024 Contratación de las obras de Reestructuración de Edificios para ocho viviendas protegidas en Alquiler Social y Loca, en Calle Pericón de Cádiz, nº 3 y 5, en Cádiz, actuación financiada por la Unión Europea (Next Generation EU) con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Expte. 1928/2024. Contratación de las obras de rehabilitación de edificio para 9 viviendas protegidas en alquiler social, en calle Calderón de la Barca, número 19, en Cádiz, financiadas por la Unión Europea (Next Generation EU), con fondos procedentes del PRTR.




Expte. 1929/2024. Contratación de las obras de rehabilitación de edificio para 8 viviendas protegidas en alquiler social, en calle Sagasta, números 77 y 79, en Cádiz, financiadas por la Unión Europea (Next Generation EU) con fondos procedentes del PRTR.

- Durante el año 2024 se ha procedido a la adjudicación y formalización de 6 contratos:

Expte. 2/2023-CO: contrato de servicios de redacción de los Proyectos de Ejecución para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en las actuaciones situadas en calles Pericón de Cádiz, 3-5, Calderón de la Barca, 19 y Sagasta, 77-79, de Cádiz, financiadas por la Unión Europea (Next Generation EU) con fondos procedentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR). El contrato se dividió en tres lotes.

LOTE UNO: contrato de servicios de redacción del Proyecto de ejecución para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en la actuación situada en calle Pericón de

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	31/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cádiz, nº 3 y 5, de Cádiz. El contrato se adjudicó por el Consejo de Administración de PROCASA en sesión del día 15 de febrero de 2024, y se formalizó el día 12 de marzo de 2024.

LOTE DOS: contrato de servicios de redacción del Proyecto de ejecución para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en la actuación situada en calle Calderón de la Barca, nº 19, de Cádiz. El contrato se adjudicó por el Consejo de Administración de PROCASA en sesión del día 15 de febrero de 2024, y se formalizó el día 11 de marzo de 2024.

LOTE TRES: contrato de servicios de redacción del Proyecto de ejecución para la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, en la actuación situada en calle Sagasta, nº 77 y 79, de Cádiz. El contrato se adjudicó por el Consejo de Administración de PROCASA en sesión del día 15 de febrero de 2024, y se formalizó el día 12 de marzo de 2024.

Expte. 985/2024. Contratación conjunta de la elaboración de Proyecto y la ejecución de obras para la construcción de 53 viviendas protegidas en alquiler social, locales y garajes, en edificio energéticamente eficiente, en Avenida Marconi, AP-UE-EX-19-04-Depósitos de Tabaco, en Cádiz, financiada por la Unión Europea (Next Generation EU), con fondos procedentes del PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA. El contrato se adjudicó el día 8 de octubre de 2024, y se formalizó el día 28 de octubre de 2024.

Expte. 999/2024. Contratación de los servicios de auditoría de las cuentas anuales de PROCASA y de realización de informe adicional y de control financiero. El contrato se adjudicó por la Junta General de PROCASA el día 19 de diciembre de 2024 y se formalizó el día 15 de enero de 2025.

Expte. 1579/2024 Contratación de los servicios artísticos de diseño de la exposición "Vida Gadir-Procasa" para la promoción y gestión de viviendas de Cádiz, S.A.- Procasa. El contrato se adjudicó el día 30 de agosto de 2024.

- Además, se han prorrogado 7 contratos durante el año 2024:

Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, del inmueble situado en calle Alcalde Blázquez, nº 3, 2º izquierda, de Cádiz, suscrito con Cruz Roja Española, Expediente 3/2021-CO (procedimiento de selección de entidades sin ánimo de lucro para la adjudicación de viviendas del parque público en arrendamiento, destinadas al desarrollo de proyectos de interés social)

Contrato de servicios de mantenimiento integral a todo riesgo de los grupos de presión para suministro de AFS, instalados en determinados edificios gestionados por PROCASA (Expte. 8/2019-CO).


Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, del inmueble situado en calle Alcalde Blázquez, nº 4, 1º A, de Cádiz, suscrito con Asociación Realidades para la Integración Social, Expediente 3/2021-CO (procedimiento de selección de entidades sin ánimo de lucro para la adjudicación de viviendas del parque público en arrendamiento, destinadas al desarrollo de proyectos de interés social)

Contrato de suministro de material de oficina/papelería no inventariable y contrato de suministro de material de informática consumible para PROCASA- EXPTE. 1/2020-CO.

Contrato de servicios de reparación y mantenimiento de los edificios administrados por PROCASA, Expediente 2/2021-CO.

Contrato de arrendamiento de local con opción a compra sito en el bajo la calle San Juan, número 39, en Cádiz, suscrito el veintiuno de diciembre de 2017 entre PROCASA y la mercantil GADIUM MERCATOR, S.L.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	32/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, del inmueble situado en calle Murallas de San Roque, nº 4, escalera 1, piso 2º A, de Cádiz, suscrito con Asociación de Familiares, Allegados y Personas con Enfermedad Mental de la Provincia de Cádiz (FAEM), Expediente 3/2021-CO (procedimiento de selección de entidades sin ánimo de lucro para la adjudicación de viviendas del parque público en arrendamiento, destinadas al desarrollo de proyectos de interés social)

Durante el año 2024 se ha modificado el siguiente contrato:

Contrato de suministro, en régimen de alquiler, e instalación de puertas y pantallas antivandálicas, con prestaciones complementarias, en locales y viviendas propiedad de Procasa o administradas por dicha Empresa Municipal Expte 6/2019 –CO. El importe de modificación asciende a la cantidad de seis mil doscientos euros (6.200,00 €) IVA excluido.

- Durante el año 2024 se han gestionado los datos de 38 contratos menores, de los cuales:

Servicios: 36, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 142112.23 €

Obras: 2, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 37.122.04 €

El total de importe de adjudicación sin IVA de todos asciende a 179.234,27 €

De ellos, los tramitados directamente por este Departamento Jurídico, han sido 4, y son los siguientes:

Expte 1985-2023 Contratación de los Servicios de implantación de Software para la gestión de procesos en Promoción y Gestión de viviendas de Cádiz, S.A –Procasa

Expte. 6-2024 Contratación de los Servicios de formación en comunicación efectiva y gestión del conflicto para Promoción y Gestión de viviendas de Cádiz, S.A.- Procasa

Expte 529-2024 Contratación de los servicios de Gestión administravia para la aplicación de bonificaciones de la Fundae.


Expte. 1576-2024 Contratación de los Servicios de producción, construcción, restauración y montaje de la exposición "Vida Gadir-Procasa" para promoción y gestión de viviendas de Cádiz, S.A.-Procasa.

D.4).- Dirección Jurídica de Asuntos Contenciosos tramitados ante la Jurisdicción Ordinaria, durante el año 2023.

- Defensa jurídica de PROCASA en 12 procedimientos judiciales, algunos de ellos incoados y no finalizados en ejercicios anteriores, con actos procesales desarrollados durante el año 2024. Son los siguientes:

* Decreto de 05.04.2024 de admisión a trámite de la demanda que dio origen a los autos de Juicio Verbal 296/2023 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cádiz. PROCASA contra Rubén Expósito Carrera, en ejercicio de acción de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad de la vivienda sita en la calle Olvera, número 1A, 2º A. En dicho Decreto se señala el juicio para el día 27.06.2024 (en caso de oposición) y el lanzamiento para el 16.09.2024. Mandamiento de 02.09.2024 autorizando los términos de la actuación de la Comisión Judicial en caso de lanzamiento. Decreto de 05.09.2024 declarando terminado el juicio de desahucio, el lanzamiento en el día señalado y la condena dineraria a la parte demandada. Auto de 11.09.2024 de despacho de ejecución. Decreto de 13.09.2024 acordando prorrogar el lanzamiento y señalando nueva fecha para el 23.10.2024. Lanzamiento ejecutado el 23.10.2024.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	33/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



* Celebración de la Audiencia Previa el 25.06.2024 en los autos de Juicio Ordinario 377/2023, del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Cádiz. Mª del Carmen Ocaña Liso contra PROCASA, en reclamación de contrato de arrendamiento con renta antigua o subsidiariamente subrogación en contrato de arrendamiento anterior. Estamos personados como parte codemandada. Diligencia de Ordenación de 29.09.2023 teniendo por comparecida a PROCASA y por contestada la demanda. Celebración del Juicio el 10.10.2024. Sentencia desestimatoria de la demanda de fecha 12.12.2024.

* Oposición a Recurso de Apelación presentada el 01.03.2024 contra sentencia de 07.09.2023, dictada por el Juzgado de Instrucción número 4 de Cádiz, en autos de Juicio sobre delito leve número 114/2023, del Juzgado de Instrucción número 4 de Cádiz. PROCASA contra Samara Soto Jiménez, por ocupación de la vivienda sita en la calle Catarroja, nº 2, Bajo. Diligencia de Ordenación de 06.03.24 uniendo oposición a procedimiento y remitiendo actuaciones al Ministerio Fiscal para adhesión o impugnación del Recurso. Personación en autos de rollo de apelación 68/2024. Sentencia de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de 21/06/2024 confirmatoria de la de primera instancia. Auto de 25.06.24, del Juzgado de Instrucción número 4, de ejecución de la sentencia firme. Vivienda recuperada el 15.07.2024.

* Personación en autos de juicio monitorio 1115/2023-P, de Reale Seguros Generales, S.A. contra PROCASA, aportando resguardo de pago y solicitando archivo de las actuaciones. Decreto 85/2024 de la Letrada de la Administración de Justicia, de fecha 09.02.2024, acordando el archivo del procedimiento.


* Presentación de escrito solicitando señalamiento de nueva fecha de lanzamiento en los autos de Juicio Verbal 591/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cádiz. PROCASA contra Jessica Caucelo Sace, en ejercicio de acción de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad de la vivienda sita en la calle Grazalema, número 2, 3º D. Diligencia de Ordenación señalando el lanzamiento para el 18.03.2024. Ejecución del lanzamiento en la fecha indicada.

* Celebración del juicio el 25.01.2024 en los autos de Juicio sobre delito leve número 125/2023, del Juzgado de Instrucción número 4 de Cádiz. PROCASA contra Joaquín Martínez Martínez y María Agustina Pérez Pérez, por ocupación de la vivienda sita en la calle San Juan, número 27, 1º B. Sentencia absolutoria de 29.01.2024.

* Auto de 15.04.2024 acordando la adopción de medida cautelar de desalojo en autos de Juicio sobre delito leve número 176/2023, del Juzgado de Instrucción número 3 de Cádiz. PROCASA contra Tamara Manzano Heredia, por ocupación de la vivienda sita en la calle Marinero en Tierra, número 4, 8º A. Providencia de 02.05.2024 admitiendo a trámite Recurso de Reforma y subsidiario de Apelación contra la medida cautelar presentado por la denunciada. Auto de 21.05.2024 desestimando el Recurso de Reforma y tramitando el Recurso de Apelación. Juicio celebrado el 23.05.2024. Presentación en el Juzgado de carta de Servicios Sociales solicitando la suspensión de la medida cautelar por un plazo de 30 días. Sentencia condenatoria de 23.05.24. Providencia de 02.10.2024 teniendo por interpuesto Recurso de Apelación contra la sentencia. Sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de 27.11.2024 desestimando recurso de apelación y confirmando íntegramente la sentencia de primera instancia. Providencia de 17.02.2025 señalando el lanzamiento para el 01.04.2025.

* Juicio celebrado el 01.07.2024 en los autos de Juicio sobre delito leve número 39/2024, del Juzgado de Instrucción número 4 de Cádiz. PROCASA contra Miguel González Martínez, por ocupación de la vivienda sita en la calle Marinero en Tierra, número 4, 2º C. Sentencia condenatoria de 02.07.2024. Interposición de Recurso de Apelación admitido en Providencia de 15.07.2024.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	34/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



* Celebración de juicio el 25.02.25 en los autos de Juicio sobre delito leve número 8/2024, del Juzgado de Instrucción número 3 de Cádiz. PROCASA contra María Rosa Salomón, por ocupación de la vivienda sita en la calle Marinero en Tierra, número 3, 7º C. Sentencia condenatoria de fecha 25.02.25 acordando medida cautelar de desalojo en 72 horas.

* Personación, con escrito de alegaciones previas y remisión del expediente administrativo el 24.01.24, en Procedimiento Abreviado 146/2023 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Cádiz. Comunidad de Propietarios Emilio Castelar 11 contra Ayuntamiento de Cádiz, en reclamación por **responsabilidad patrimonial. Valoración de los daños en 11.164,67 €.**

* Escrito de solicitud al juzgado de mejora de embargo en Procedimiento de Ejecución de título judicial 638/2021, dimanante de Juicio Verbal de desahucio y reclamación de cantidad 1128/2020, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz.

* Escrito de solicitud al juzgado de mejora de embargo en Procedimiento de Ejecución de título judicial 976/2020 de, dimanante de Juicio Verbal de desahucio y reclamación de cantidad 1484/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cádiz.

D.5).- 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, 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 nuevos Consejeros, Presidente y Vicepresidente del órgano de administración).

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.

7 sesiones del Consejo de Administración en el ejercicio, en las siguientes fechas:


quince de febrero, cinco de abril, veintitrés de mayo, diecinueve de junio, treinta de julio, cinco de septiembre, once de diciembre.

Emisión de 10 certificaciones de acuerdos (del Consejo de Administración y de la Junta General) y 3 marginaciones de actas.

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. Funciones de Publicador y Gestor del órgano de asistencia.

Las funciones propias del cargo y los roles referidos 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. Publicación y gestión del Perfil de Contratante de PROCASA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	35/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		




Celebración de 9 sesiones de Mesas de Contratación

D.7).- Secretaría del Consejo del Observatorio de la Vivienda.

D.8).- Secretaría de la Mesa Tripartita.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	36/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



E) DEPARTAMENTO ECONOMICO FINANCIERO

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

E.1) Recepción de facturas

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

E.2) 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 estas.

E.3) Fianzas de contrato de arrendamientos

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

E.4) 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.

E.5) Colaboración en el cobro de recibos:

- Fraccionamiento de recibos.
- Apoyo al control de recibos.
- Mantenimiento del plan de facturación.

E.6) 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.

E.7) Deudas con entidades de crédito

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	37/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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 estos, teniendo que comunicarlo trimestral 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 esta.


Descripción	Importe concedido	Deuda total
Préstamo 40 RAPPV Varela	992.068,35	197.807,43
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	95.849,44
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	148.598,75
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	399.280,96
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	350.578,34
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	573.578,60
Préstamo San Juan 23	532.630,24	224.620,75
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	1.824.038,55
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	264.772,37
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	620.626,96
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1.476.806,68
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1.180.973,53
Préstamo Mesón 15	511.349,00	229.824,61
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	269.603,12
Préstamo Solano 28	911.993,20	594.494,76
Préstamo Goleta 3	673.710,80	493.013,29
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	100.995,01
Préstamo Soledad 15	882.147,77	492.804,07
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	433.535,82
Préstamo San Juan 39	783.440,63	414.967,69
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	873.096,97
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	281.350,59
Totales	27.465.073,27	11.541.218,29

E.8) 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, las promociones, se financian con aportación municipal, subvenciones de administraciones públicas y fondos Next Generation, 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 requieren control y justificación de gastos, así como todas las gestiones para su cobro, y su posterior auditoría.

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.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	38/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



En el ejercicio 2024 se han concedido las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Subvención de capital (Expte. 2/2024) modificación créditos Ayuntamiento)	8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79	20 noviembre de 2024	53.074,06
Subvención de capital (Expte. 2/2024) modificación créditos Ayuntamiento)	8 viviendas en alquiler en calle Pericon de Cádiz 3-5	20 noviembre de 2024	121.123,44
Subvención de capital (Expte. 2/2024) modificación créditos Ayuntamiento)	9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	20 noviembre de 2024	204.192,65
Subvención corriente (Expte. 2/2024) modificación créditos Ayuntamiento)	Avda. Sanidad Pública 13-15	20 noviembre de 2024	121.609,85
Subvención corriente (Expte. 2/2024) modificación créditos Ayuntamiento)	Plan recuperación vivienda municipal	20 noviembre de 2024	280.000,00
Subvención corriente (Expte. 2/2024) modificación créditos Ayuntamiento)	Plan de choque en vivienda municipal	20 noviembre de 2024	1.000.000,00

Durante el 2024 se han justificado gastos de obra de las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	Reformas en vivienda municipal	Presupuesto 2021	1.715.849,86
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	Plan recuperación vivienda municipal	20 noviembre de 2024	280.000,00
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 165.000,00)	2 diciembre de 2021	291.472,50
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani (Ministerio aporta 126.472,50, Junta de Andalucía 165.000,00)	2 diciembre de 2021	493.635,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	29 julio de 2021	400.000,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani	5 abril de 2021	1.204.390,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	31 octubre de 2023	686.956,83
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	8 viviendas en alquiler en calle Pericon de Cádiz 3-5	31 octubre de 2023	543.727,93
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79	31 octubre de 2023	589.445,29
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	53 Viviendas en alquiler en Depósitos de Tabaco	17 octubre de 2023	6.200.000,00

Presentación de Impuestos estatales, autonómicos y municipales:

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	39/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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 con los impuestos antes mencionados.

E.9) Cuentas Anuales y auditoría pública:

- Recopilación y remisión de documentación solicitada por la empresa auditora de las cuentas anuales y confección de estas, así como documentación requerida para la elaboración del informe de auditoría pública requerida por Intervención.
- 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 9 de agosto de 2024 se aprobaron las cuentas anuales de 2023 y se procedió a la presentación de los libros a legalizar en el Registro Mercantil.


Una de las tareas fundamentales es contabilizar todos aquellos documentos que deban tener reflejo en la contabilidad. 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”** (administración pública), pasando 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. Se cumplen todos los requerimientos de información realizados por el Ministerio de hacienda y el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz

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 complejas, y sobre todo conocimiento de la normativa para el cumplimiento de la estabilidad

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	40/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



presupuestaria y sostenibilidad financiera, ya que el incumplimiento de ello conllevaría no poder aprobar el presupuesto municipal.

E.10) Promociones

Con respecto a todas las promociones que se han ejecutado en 2024 se lleva un control de ingresos y gastos de las mismas, haciéndose un seguimiento especial a la financiación, a parte del control de todas las facturas que se imputan a cada promoción. Respecto de las subvenciones se hace una justificación de las mismas.

Cabe destacar que en octubre de 2024 el Excelentísimo Ayuntamiento de Cádiz cedió gratuitamente en escritura pública los solares sitos en calle Calderón de la Barca 19, calle Pericón de Cádiz 3-5 y calle Sagasta 77-79, donde se promoverán viviendas protegidas en alquiler.

E.11) Fondos NEXT GENERATION

Elaboración de los estudios de viabilidad, al objeto de subsanación de las propuestas de actuaciones presentadas para la obtención de los citados fondos en el marco de la orden de 8 de marzo de 2022, correspondientes al programa 6 del Real decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los Programas de Ayuda en Materia de Rehabilitación Residencial y Vivienda Social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Actuaciones revisadas:


- 11 Unidades Habitacionales de Alojamiento Transitorio y Servicios Comunes en Calle Setenil Esquina a Calle Victoria Martín Barhie (Antigua Calle Valencia) Ap-Ex29-Cádiz.
- 16 Viviendas Protegidas y Local en Calle Santiago Nº11 de Cádiz.
- Rehabilitación de edificio para 8 viviendas protegidas en alquiler en calle Sagasta 77 – 79 de Cádiz.
- 8 Viviendas Protegidas en c/ Pericón de Cádiz 3 y 5.
- Rehabilitación de Edificio para 9 Viviendas Protegidas en calle Calderón de la Barca nº19.

E.12) Venta de viviendas

1.-La venta de viviendas requiere la realización de las siguientes gestiones:

- 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 estas.
- 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.

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	41/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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 2024 se ha vendido una vivienda en Enrique el Mellizo 2.

En diciembre de 2024 ha vencido la opción de compra de la promoción de 28 viviendas en alquiler con opción de compra en San Juan Bosco 1 y 2, con lo que en 2025 se procederá a la venta de las viviendas

2.- Venta de locales y garajes

En el ejercicio 2024 venció la opción de compra de los garajes de la promoción de la "Guardia Civil", lo que ha requerido la realización de las gestiones enumeradas anteriormente para la venta de viviendas, lográndose vender 54 garajes, y quedando pendiente de venta 2 garajes para minusválidos y los 10 que están vinculados a las viviendas en alquiler con opción a compra en la misma promoción.

También se han vendido los siguientes inmuebles:

- 1 garaje sito en Avda. de la Ilustración 1.
- Local 2 en Avda. de Huelva 6.
- Local en calle Santa María 10.
- Local en calle Sopranis 14.

Para la venta de todos estos inmuebles se ha tenido que realizar gestiones similares a la venta de viviendas, lo que representa un volumen considerable de trabajo hasta la perfección de la venta.

E.13) Informes

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

E.14) 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 estas 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

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	42/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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 2024 – 2023.

En los ejercicios 2024 y 2023 el volumen de operaciones y activos es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios 2024.....1.223.275,12 euros
Importe neto de la cifra de negocios 2023.....1.708.112,70 euros.

Volumen total de activos en ejercicio 2024.....56.335.632,51 euros.
Volumen total de activos en ejercicio 2023.....49.402.746,53 euros.

A continuación, analizaremos los ratios más representativos de la actividad de la empresa.

ANÁLISIS DE RATIO

Ratio	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Variación
Equilibrio	156,10%	165,53%	8,43 %
Endeudamiento	94,26%	56,29%	37,97 %
Solvencia	1,16	1,23	0,07

La ratio de equilibrio se calcula dividiendo el activo corriente entre el pasivo corriente, e indica qué parte del activo circulante se encuentra financiado con recursos a largo plazo. En el ejercicio 2024 ha aumentado con respecto al 2023, lo que significa que la empresa tiene mayor capacidad para hacer frente a sus obligaciones a corto plazo.

La ratio de endeudamiento a corto plazo relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa, comprobamos ha aumentado considerablemente con respecto al ejercicio anterior, debido a la cancelación de la responsabilidad hipotecaria para la venta de las viviendas sita en San Juan Bosco 1 y 2

La solvencia técnica a corto plazo mide la capacidad que tiene la empresa en pagar sus deudas a corto plazo. Esta ratio debe ser superior a 1. En 2024 ha aumentado con respecto a 2023.

Cádiz, 7 de abril de 2025
LOS ADMINISTRADORES

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González	Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones		Página	43/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Fdo.: Ana María Sanjuan Luna

Fdo.: José Manuel Cossi González

Fdo.: Pablo Otero Gallardo

Fdo.: José Ramón Ortega Domínguez

Fdo.: Elena Montserrat Fernández Valle

Código Seguro De Verificación	UdHsb7c+TR4krKxp+z1Wig==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Manuel Cossi González			Firmado	10/04/2025 21:41:26
	Helena Monserrat Fernandez Valle			Firmado	10/04/2025 19:06:56
	José Ramón Ortega Domínguez			Firmado	10/04/2025 12:07:53
	Pablo Otero Gallardo			Firmado	10/04/2025 11:42:59
	Ana María Sanjuan Luna			Firmado	10/04/2025 11:33:18
Observaciones				Página	44/44
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma				

