

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA
EMPRESA MUNICIPAL PROMOCION Y GESTION DE VIVIENDAS DE
CADIZ, S.A., PROCASA
(P.A.I.F.) EJERCICIO 2022**

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS PARA 2022

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



I.- INTRODUCCIÓN

En el Título VI, Capítulo I del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se desarrollan las normas en materia de Presupuesto y gasto público de las entidades locales.

El Art.162, define los presupuestos generales de las entidades locales, estableciendo, además, la inclusión en los mismos de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente.

Según el Art. 164 en su apartado 1.c) se integrarán en el presupuesto general los estados de previsión de gastos e ingresos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local.

Además se unirán al presupuesto general, (artículo 166, en su apartado 1.b), los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario la entidad local.


El Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación (en adelante PAAIF) es la previsión de inversiones reales y financieras a efectuar en el ejercicio, así como las fuentes de financiación de las inversiones, los objetivos a alcanzar y las rentas que se esperan generar y la memoria de actividades que se van a realizar (artículo 114 Real Decreto 500/1990 de 20 de abril).

Los rasgos distintivos del PAAIF son principalmente:

- Un documento informativo y no vinculante.
- Se circunscribe al año presupuestario.

Recogen la actividad de la Sociedad Mercantil y resulta, en definitiva, la "norma de funcionamiento del período".

"Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)" como sociedad mercantil, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Cádiz, debe remitir al mismo sus previsiones de ingresos y gastos, así como los programas anuales de actuación inversiones y financiación. El Presupuesto para el ejercicio 2022, estructura de forma precisa las previsiones y su ordenación económica, con los estados de previsión de ingresos y gastos (artículo 113.1 R.D. 500/1990 de 20 de abril).

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	2/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

PROCASA presenta los estados de previsión de gastos e ingresos con los siguientes estados financieros (artículo 112 R.D. 500/1990 de 20 de abril)

- La Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- El presupuesto de Capital, completado con los siguientes objetivos:
 - El estado de inversiones, reales y financieras a efectuar durante el ejercicio.
 - El estado de las fuentes de financiación de las inversiones.
 - La Memoria de las Actividades que vayan a realizarse en el ejercicio.


II.-ANTECEDENTES

“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 vivienda y rehabilitación, como servicio al ciudadano, en el ejercicio de las competencias que el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local otorga 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 Código de Identificación Fiscal es A11302403 y el domicilio social durante el ejercicio ha sido Bóvedas de Santa Elena s/n,

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	3/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

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.
- 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 Histórico 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 y gestiones ante las distintas administraciones y asesoramiento para la recuperación y preservación de los valores históricos,

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	4/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

culturales, arquitectónicos y morfológicos del Casco Histórico de Cádiz, con exclusión de las actividades que impliquen ejercicio de autoridad.

Las anteriores actividades podrán ser ejercitadas directamente o participando en sociedades que tengan objeto análogo.

III.- OBJETIVOS A ALCANZAR POR LA EMPRESA PARA 2022.

Los principales objetivos de la empresa para 2022 son los siguientes:

- 1) Aprovechar los recursos económicos de los fondos NEXT GENERATION y el Programa de Fomento del Parque de Viviendas en Alquiler, para incrementar el Parque Municipal de Vivienda.
- 2) Mejorar la gestión del Parque Municipal de Vivienda.
- 3) Implantar la administración electrónica.
- 4) Cumplir con las demás actividades a realizar por la Sociedad previstas en la siguiente Memoria de 2022.

IV- MEMORIA DE ACTIVIDADES PARA EL EJERCICIO 2022

Las líneas generales de actuación de la empresa previstas para el ejercicio 2022 se seguirán estructurando en los siguientes ámbitos de actividad:

1º. PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

2º. GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

3º. GESTIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA


4º. ASISTENCIA TÉCNICA A LA ITE, EN COLABORACIÓN CON LA DELEGACIÓN

MUNICIPAL DE URBANISMO.

5º. OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA (OMDEVI)

6º. OTRAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD.

1º.- PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	5/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Durante el ejercicio se prevé realizar:


1. Finalizar la ejecución de la Rehabilitación del edificio en calle Doctor Marañón nº 2 para 28 viviendas en régimen de arrendamiento.
2. Finalizar la ejecución de la rehabilitación de 5 locales en planta primera de la calle Marqués de la Ensenada y Avda. de la Constitución de 1812 para alojamientos provisionales, su amueblamiento y puesta en funcionamiento.
3. Iniciar las obras de las siguientes actuaciones en régimen de alquiler:
 - i. Edificio para 15 viviendas en calle Santiago nº 11, propiedad del Ayuntamiento de Cádiz. Actualmente en licitación por parte del Ayuntamiento.
 - ii. Edificio para 24 viviendas en calle García de Sola nº 20, propiedad del Ayuntamiento de Cádiz. Actualmente en proceso de aprobación del proyecto de ejecución por parte del Ayuntamiento.
 - iii. Edificio para 29 viviendas en calle Marqués de Copranis, propiedad de PROCASA. Actualmente en redacción del proyecto de ejecución.
 - iv. Edificio para 13 alojamientos protegidos en calle Setenil de las Bodegas, propiedad de PROCASA. Actualmente pendiente de aprobación por Consejo de Administración.

2º.- GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER

PROCASA gestiona actualmente 1.381 viviendas de alquiler, propiedad del Ayuntamiento de Cádiz, 426 de la Junta de Andalucía (actualmente transferidas a AVRA) que son administradas por esta empresa municipal y 275 propiedad de PROCASA.

La gestión del parque de viviendas en alquiler se concreta fundamentalmente en las siguientes actuaciones:

A) Funciones Administrativas

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	6/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

a.1) Gestión de arrendamientos: redacción de contratos de arrendamientos, incluyendo toda la gestión necesaria, cálculo de rentas, subrogaciones, actualizaciones de renta.

a.2) Representar al Ayuntamiento de Cádiz en la posición que este ocupa, como propietario de las viviendas, en las reclamaciones que los arrendatarios efectúen por el mal estado de mantenimiento de los servicios y conservación de la vivienda, realizando por cuenta del Ayuntamiento aquellas obras que tengan un carácter urgente, incluyendo el Informe Técnico preceptivo correspondiente, de aquellas y otras obras necesarias y fuese el caso.

a.3) Tramitar las reclamaciones efectuadas por los adjudicatarios de viviendas en aquellas promociones cuya gestión tenga encomendada y que hayan sido promovidas por otras administraciones, por vicios ocultos o defectos de construcción, remitiendo las reclamaciones a la Administración u Organismo correspondiente, en su caso.

a.4) Realizar las labores de variación y evaluación de solicitudes de viviendas públicas conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, para proceder a sus adjudicaciones.

a.5) Llevar a cabo la gestión de todos los trámites necesarios para la depuración física y jurídica de los edificios: segregaciones y agrupaciones de fincas, declaraciones de obra nueva y división horizontal y rectificaciones, en su caso, otorgamientos de escrituras públicas e inscripciones en el Registro de la Propiedad.


a.6) Y, en general, cualquier otra función necesaria para la adecuada gestión y administración del parque de viviendas encomendado o que se deriven de las enunciadas anteriormente.

B) Funciones de Cobranza

b.1) Recaudación de las rentas de las viviendas o locales en arrendamiento.

b.2) Recaudación de cualesquiera otras cantidades a que esté obligado el adjudicatario o arrendatario de la vivienda.

b.3) Control de impagados, realizando las pertinentes gestiones de cobro, contemplando las causas de demora en el pago, con facultades para convenir

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	7/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

con los adjudicatarios los términos para la regularización de su situación, de acuerdo con los criterios que se fijen con carácter general

b.4) Mantener actualizados los listados de facturación de cada grupo de viviendas.

b.5) Cualquier otra gestión que se derive de las anteriores y las que sean necesarias para la correcta realización de estas funciones.

C) Funciones de Seguimiento y de Control

c.1) Mantener actualizado el inventario en soporte informático de todas las viviendas, así como de aquellos locales cuya administración le corresponda, tanto las propias, como las transferidas por la Administración Autonómica, y las que pertenezcan al Ayuntamiento.


c.2) Inspeccionar periódicamente los grupos de viviendas, con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios de las viviendas.

c.3) Actualizar las rentas de las viviendas y locales cedidos en régimen de arrendamiento, conforme a la legislación arrendaticia que les sea de aplicación, así como notificar los aumentos de renta y las repercusiones de aquellas cantidades e impuestos que puedan efectuarse conforme a la legislación vigente.

c.4) Tramitar con el personal jurídico adecuado, en vía jurisdiccional civil, las demandas de desahucio, resolución de contrato de arrendamiento, reclamaciones de cantidad de renta, cuotas de comunidad de propietarios y todas aquellas acciones que tengan su fundamento en la Ley de propiedad Horizontal, Arrendamientos Urbanos y legislación hipotecaria, llevando a efecto las ejecuciones y lanzamientos necesarios, todo ello con objeto de realizar una buena gestión y administración del parque de viviendas.

Uno de los objetivos del ejercicio es mejorar la gestión del Parque Municipal de Vivienda, y para ello se prevén las siguientes actuaciones:

- En la barriada de Guillen Moreno, con 500 viviendas, que supone el 25% del Parque Municipal, está prevista la sustitución de todos los bajantes de fibrocemento y la instalación de baterías de contadores con derivaciones individuales de la red de agua fría, esta actuación está aprobada dentro de

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	8/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

la iniciativa EDUSI del Ayuntamiento con una inversión superior a los 2 millones de euros, que reducirá considerablemente las reparaciones por atascos y filtraciones de agua, mejorando la vida de los usuarios.


- Se ha elaborado una Guía de Convivencia para mejorar las relaciones entre los inquilinos de los edificios del Parque Municipal, reducir conflictos y mantener las zonas comunes de los edificios, actualmente se está desarrollando un proceso participativo entre los vecinos, y una vez redactado el texto definitivo de elevará al Consejo de Administración para su aprobación y puesta en marcha.
- Dado que los edificios cada vez tienen más instalaciones comunes, ascensores, grupos motobombas, placas solares, placas fotovoltaicas, etc., se están llevando a cabo experiencias pilotos en las comunidades, tanto de nueva creación (Botica 29) como en otras ya constituidas, con problemas de funcionamiento, para mediante la colaboración con un administrador externo, mejorar el funcionamiento del edificio y de la comunidad.

3º.- GESTIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Es otra de las actividades de interés público y general de competencia municipal, según lo dispuesto en el artículo 16 de la ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que viene desarrollando Procasa por encargo del Pleno de fecha 2 de octubre de 2009.

Procasa, asume la gestión de este servicio, que se concreta en las siguientes funciones:

- 3.a) Recogida y gestión de datos
- 3.b) Coordinación con otros órganos e instituciones para la actualización permanente de datos inscritos en el Registro Público Municipal.
- 3.c) Gestión en materia de adjudicación de vivienda protegida o de cualquier otra clase que se proporcione al Registro.
- 4.d) Cuantas otras funciones en relación con el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se asignen al mismo, en virtud de las instrucciones de ejecución y desarrollo de la normativa reguladora.

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	9/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Actualmente se está elaborando una modificación de la Ordenanza Municipal que regula el funcionamiento del Registro para adaptarla a la nueva Normativa y mejorar su funcionamiento, todo ello a la vista de la experiencia acumulada en 12 años de gestión del mismo.

4º.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Procasa asume la colaboración con la Delegación Municipal de Urbanismo en cuantos trabajos sean necesarios para las Inspecciones Técnicas de Edificios, reservándose el Área de Urbanismo las funciones relativas a los requerimientos y adopción de cuantos acuerdos sean precisos 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, en síntesis, 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

5º.- SERVICIO MUNICIPAL OMDEVI (OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA)

Desde este servicio de asesoramiento se coordina el protocolo municipal de prevención de desahucios, aprobado por el Ayuntamiento de Cádiz.


Es un servicio de asesoramiento, en el que se realizan las siguientes funciones:

A.- Medidas de Prevención de Desahucio

- A.1) Asesoramiento previo a la concertación de préstamo hipotecario.
- A.2) Asesoramiento previo a la concertación de contrato de arrendamiento.

B.- Actuaciones de Mediación

- B.1) Coordinación con la Oficina de Defensa de la Vivienda para que ésta medie

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	10/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

con la entidad financiera acreedora en orden a proponer la reestructuración del préstamo, la dación en pago o una quita de la deuda.

B.2) En los casos de arrendamiento, con requerimiento de pago por insolvencia, se informará a la afectada de los trámites para solicitar abogado de oficio.

Se realizarán las comprobaciones del montante solicitado de la renta, redacción de escritos de oposición.

Redacción de escritos de enervación de la acción de desahucio.

Mediación entre propietarios e inquilinos, favoreciendo un acuerdo que beneficie a ambas partes, con propuesta de suspensión de lanzamiento hasta que la persona inquilina encuentre alternativa habitacional o ayuda social para obtenerla.

C.- Actuaciones de Protección

C.1) Derivación a la Oficina de Defensa de la Vivienda, previa coordinación entre los servicios municipales y de la Junta.

C.2) Mediación con la Entidad Financiera para alquiler social.

C.3) En los casos de arrendamiento, mediación con la propiedad o la Administración para buscar alguna alternativa que evite el desahucio y garantice la permanencia en la vivienda.


C.4) Gestión de Justicia Gratuita y, en su caso, defensa judicial, en coordinación con el Colegio de Abogados.

C.5) Acompañamiento, búsqueda de alternativa habitacional y Coordinación con los Servicios Sociales para la tramitación y búsqueda de alojamiento urgente.

C.6) Información sobre los diferentes programas públicos existentes de vivienda.

Para completar este programa se aprobó la Ordenanza de "Alquiler Social", al amparo de la cual, durante el año 2020, se reforzarán gestiones para aumentar el número de pisos que se acojan a este programa.

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



6º.- OTRAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD


- A) Tenemos prevista la celebración de unas Jornadas de carácter social, en colaboración con la Asociación de Promotores Públicos de España, AVS, durante los días 19 y 20 de mayo de este año, y que además de tratar los temas de interés general propuestos por la Asociación queremos hacerla girar alrededor de la finalización y puesta en funcionamiento de las 28 viviendas de Doctor Marañón, cuya rehabilitación ha conseguido, a través de innovadoras soluciones constructivas ser un edificio de nivel de eficiencia energética A, con el que hemos participado en el Programa europeo ReC02ST, junto a otras tres ciudades europeas, y en el que vamos a tener que realizar un trabajo formativo con los inquilinos para el mejor uso del edificio.
- B) Participación en el Observatorio Municipal de la Vivienda y en sus Comisiones de trabajo, como órganos de debate y participación ciudadana de la ciudad, en materia de vivienda.

V.- BASES DE PRESENTACIÓN DEL PAIF

A.1. Imagen fiel:

El PAIF se presenta en base a las disposiciones legales vigentes en materia contable, y se presentan, en términos generales, siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, 16 de noviembre. Subsidiariamente, y hasta que se publiquen las adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad mencionado en el párrafo anterior, se adoptan las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de 1990 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 de 1990 a las empresas constructoras, aprobadas mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1993, siempre y cuando las citadas adaptaciones no sean contrarias a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad en vigor.

Las cifras incluidas en el PAIF están expresadas en euros salvo que se indique lo contrario.

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	12/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

A.2. Principios contables.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente se ha formulado el PAIF teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto en la elaboración del PAIF, se haya dejado de aplicar.

A.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

Se ha elaborado el PAIF bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en la estimación de los ingresos y gastos ni en el valor de los activos o pasivos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obligue modificarlos (al alza o a la baja).

A.4. Agrupación de partidas.

No existen partidas que hayan sido objeto de agrupación en el balance ni en la cuenta de pérdidas y ganancias.


A.5. Elementos recogidos en varias partidas

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

A.6. Cambio de criterios contables


No se ha aplicado cambios en criterios contables en la elaboración del PAIF

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



VI.- PRESUPUESTO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

PROMOCION Y GESTION DE VIVIENDAS DE CADIZ, S.A. PREVISION CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Previsión 2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.737.571,54
a) Ventas Inmuebles terminados (existencias)	460.871,25
b) Ingresos por arrendamientos	1.276.700,29
c) Prestación de servicios	
2. Variación Existencias	-135.953,44
3. Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado	1.144.880,00
4. Aprovisionamientos	-1.144.880,00
a) Consumo de edificios adquiridos	
b) Consumo de terrenos y solares	
c) Obras y servicios realizados por terceros	-1.144.880,00
d) Consumo de otros aprovisionamientos	
5. Otros Ingresos de explotación	2.662.235,71
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corrientes	1.400.768,33
b) Subvención corriente Ayuntamiento actividades interés público	1.225.460,47
d) Otras subvenciones de explotación	36.006,91
6. Gastos de personal	-2.116.412,14
a) Sueldos y Salarios	-1.625.296,62
b) Cargas Sociales	-491.115,52
b) Otros gastos sociales	
7. Otros gastos de explotación	-1.632.493,72
a) Servicios exteriores	-862.000,00
b) Tributos	-235.000,00
c) Pérdidas, deterioro y variación de prov. por operaciones comerciales	-535.493,72
d) Otros gastos de gestión corriente	
8. Amortización del Inmovilizado	-550.891,06
a) Amortización del inmovilizado intangible	-6.655,20
b) Amortización del inmovilizado material	-4.211,85
c) Amortización de inversiones inmobiliarias	-540.024,01
9. Imputación de subvenciones e inmovilizado no financiero y otras	229.460,52
10. Exceso y aplicaciones de provisiones	
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	25.000,00
a) Deterioros y pérdidas	
b) Resultados por enajenaciones y otros	25.000,00
12. Otros resultados	0,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	218.517,40
13. Ingresos financieros	500,00
a) De participaciones e instrumentos de patrimonio	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	500,00
c) Incorporación al activos de gastos financieros	
14. Gastos financieros	-183.945,27
a) Por deudas con el Ayuntamiento	-2.184,66
b) Por deudas con terceros	-181.760,61
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-183.445,27
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	35.072,13
18. Impuesto sobre beneficio	-2.630,41
RESULTADO DEL EJERCICIO	32.441,72

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	14/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsible y las pérdidas, aún las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

VI.1. Importe neto de la cifra de negocios

La composición de esta partida correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad es como sigue:


Importe neto cifra de negocios	31/12/2022
Ventas de Terrenos y Locales	460.871,25
Ingresos por arrendamientos	1.276.700,29
Totales	1.737.571,54

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de las mismas fundamentalmente cuando se transfieren los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, conforme a lo establecido en la normativa contable y consultas publicadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. La Sociedad no tiene contratos de arrendamiento que califiquen como financieros.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	15/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

La previsión de ingresos en concepto de arrendamiento para el ejercicio 2022 asciende a 1.276.700,29 euros.

VI.2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación

Las existencias se valoran al precio de adquisición, al coste de producción o valor neto realizable, el menor.

El precio de adquisición comprenderá el consignado de factura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta.

Para Solares y Terrenos sin edificar, se incluye en su precio de adquisición 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.


Cuando el valor de mercado de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se dota la correspondiente corrección valorativa por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Se consideran como obras en curso, los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes, se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

El coste de las obras en curso se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

VI.3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.

Inversiones realizadas para nuestro inmovilizado en terrenos y edificios que se

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	16/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

mantiene para explotarlos en régimen de alquiler.

Al tratarse de inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

VI.4. Aprovisionamientos

La composición del saldo es la siguiente:


Aprovisionamientos	31/12/2022
Trabajos realizados por otras empresas	1.144.880,00
Totales	1.144.880,00

VI.5. Otros ingresos de explotación

El detalle del epígrafe es el siguiente:

Descripción	31/12/2022
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.400.768,33
Subvención municipal para actividades de interés público	1.225.460,47
Otras Subvenciones de explotación	36.006,91
Totales	2.662.235,71

Otras subvenciones de explotación corresponde a la subsidiación de los intereses de los préstamos acogidos al convenio de vivienda protegida.

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	17/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

VI.6. Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados. La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo al personal. En los gastos de personal para el ejercicio 2022, se ha contemplado el previsible incremento del 2 %, en base a la previsión que se espera que se apruebe en los Presupuestos Generales del Estado para 2022.

Gastos de personal	31/12/202
Sueldos y Salarios	1.625.296,62
Seguridad Social a cargo de la empresa	491.115,52
Totales	2.116.412,14


VI.7. Otros gastos de explotación

El desglose sería el siguiente:

Descripción	31/12/2022
Servicios exteriores	862.000,00
Tributos (IBI, IAE..)	235.000,00
Variación provisiones	535.493,72
Totales	1.632.493,72

VI.8. Amortización del inmovilizado

El inmovilizado intangible, que corresponde en su totalidad a aplicaciones informáticas que dan acceso a la propiedad o al derecho de uso de programas informáticos durante varios ejercicios por parte de la Sociedad, se valora inicialmente por su precio de adquisición. Posteriormente, se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	18/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.


Respecto a los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas, la política de la Sociedad es imputarlos directamente como gastos del ejercicio en que se producen. El inmovilizado material se amortiza siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimados para los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Elemento	Coficiente
Inmuebles	2%
Equipos para procesos de información	20-25%
Mobiliario	10%

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Amortización del Inmovilizado	31/12/2022
Inmovilizado Intangible	6.655,20
Inmovilizado Material	4.211,85
Inversiones Inmobiliarias	540.024,01
TOTAL, AMORTIZACIÓN	550.891,06

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	19/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

VI.9.- Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras

Subvenciones de capital de las Administraciones Públicas para financiar las actuaciones en alquiler.

Su imputación es la siguiente:

40 RAPPAs Marqués de la Ensenada.....	50.471,09
G ^a de Sola 14.....	10.487,84
G ^a de Sola 16-18.....	18.350,08
Bodegas Abarzuza.....	92.157,97
Santa María 10.....	13.794,24
Cruz 11.....	16.860,00
Botica 29.....	27.346,00

VI.10.- Gastos financieros


El desglose sería el siguiente:

Concepto	31/12/2022
Intereses de préstamo de las inversiones inmobiliarias	181.760,61
Por deudas con el Ayuntamiento	2.184,66
	183.945,27

Cádiz, a 22 de diciembre de 2021

Fdo.: Jesús Martínez Caño

El Gerente

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01	
Observaciones		Página	20/21	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) EJERCICIO 2022

PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACION (PAIF) EJERCICIO 2022		ESTADO FUENTES DE FINANCIACION	PRESUPUESTO	PRESUPUESTO
ESTADO DE INVERSIONES				
1.ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO		1. AUTOFINANCIACION	1.149.880,00	812.793,30
1.1. Inmovilizado inmaterial		1.1. Resultados del ejercicio	0,00	32.441,72
Aplicaciones informáticas		1.2. Amortizaciones	0,00	550.891,06
1.2. Inmovilizado material		1.4. Subvenciones de capital aplicadas a resultado	1.149.880,00	229.460,52
2.2.a) Terrenos y construcciones				
2.2.b) Otras inst., utillaje y mobiliario		2.APORTACIONES DE CAPITAL	5.000,00	
2.2.c) Anticipo e inmovilizado en curso			1.144.880,00	
1.3. Inversiones Inmobiliarias		3.SUBVENCIONES DE CAPITAL		1.144.880,00
1.4. Inmovilizado financiero		3.1. Subvenciones capital Ayuntamiento		-
		3.2. Subvenciones capital otros ejercicios		1.144.880,00
2.REDUCCION DE CAPITAL		4.FINANCIACION AJENA A LARGO PLAZO		-
		4.1. Deudas con entidades de crédito		-
3.DIVIDENDOS				
4.CANCELACION O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A L.P.		5.ENAJENACION DE INMOVILIZADO	955.085,07	181.300,00
4.1. Deudas con entidades de crédito			955.085,07	
TOTAL INVERSIONES		TOTAL FUENTES DE FINANCIACION	2.104.965,07	2.138.973,30
			34.008,23	

Código Seguro De Verificación:	wMy+hGECdjyjuT40iknbWQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jesús Martínez Caño	Firmado	23/12/2021 08:48:01
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		

