



**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 2023**

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 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales 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 2023, 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 2023, 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 2023 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

16 de abril de 2024

"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 07/24/00911 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España"



Cuentas anuales abreviadas 2023

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	1/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
A) ACTIVO NO CORRIENTE		27.697.387,10	27.848.789,21
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	361.358,10	363.999,24
5. Aplicaciones informáticas		1.209,86	3.851,00
8. Derechos sobre aprovechamientos urbanísticos		360.148,24	360.148,24
II. Inmovilizado material	4.2 y 6	1.773.604,13	1.062.337,96
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.746,38	4.744,09
3. Inmovilizado en curso y anticipos		1.771.857,75	1.057.593,87
III. Inversiones inmobiliarias	4.3 y 7	24.752.564,75	25.463.593,75
1. Terrenos		4.157.932,82	4.203.330,12
2. Construcciones		20.594.631,93	21.260.263,63
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5.1 y 8.1.a)	809.860,12	958.858,26
2. Créditos a terceros		611.511,42	768.707,71
5. Otros activos financieros		198.348,70	190.150,55
B) ACTIVO CORRIENTE		21.705.089,43	13.361.380,69
II. Existencias	4.6 y 10	2.102.983,26	2.309.385,30
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	2.282.577,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		18.864.237,32	10.140.211,35
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.5.1 y 8.1.b)	595.418,06	642.276,64
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	4.5.1 y 8.1.b)	14.898.276,26	8.129.740,50
3. Deudores varios	4.5.2 y 8.1.b)	8.197,18	8.197,18
4. Personal		975,00	0
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	3.361.370,82	1.359.997,03
VI. Periodificaciones a corto plazo		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		737.868,85	911.784,04
1. Tesorería		737.868,85	911.784,04
TOTAL ACTIVO (A + B)		49.402.476,53	41.210.169,90

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	2/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
A) PATRIMONIO NETO		6.896.140,40	6.932.572,54
A-1) Fondos propios		1.432.772,64	1.729.773,55
I. Capital	11	60.101,21	60.101,21
1. Capital escriturado		60.101,21	60.101,21
III. Reservas		2.220.079,06	2.205.698,24
1. Legal y estatutarias		336.531,80	336.531,80
2. Otras reservas		1.883.547,26	1.869.166,44
V. Resultados de ejercicios anteriores		-536.025,90	-445.977,30
VII. Resultado del ejercicio	3	-311.381,73	-90.048,60
A-2) Ajustes en Patrimonio Neto	13	1.151.365,82	1.151.365,82
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos ...	13	4.312.001,94	4.051.433,17
B) PASIVO NO CORRIENTE		28.602.004,07	20.517.399,82
II. Deudas a largo plazo	4.5.2 y 8.2.a)	27.975.578,43	19.845.180,38
2. Deudas con entidades de crédito		11.539.166,74	12.293.088,89
5. Otros pasivos financieros		16.436.411,69	7.552.091,49
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	4.5.2 y 8.2.a)	626.425,64	672.219,44
C) PASIVO CORRIENTE		13.904.332,06	13.760.197,54
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)	4.396.560,44	4.583.120,67
2. Deudas con entidades de crédito		806.580,41	867.616,30
5. Otros pasivos financieros		3.589.980,03	3.715.504,37
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		67.336,46	123.101,51
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		9.440.435,16	9.053.975,36
1. Proveedores	4.5.2 y 8.2.b)	58.607,32	93.147,06
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4.5.2 y 8.2.b)	7.914.821,44	6.458.894,13
3. Acreedores varios	4.5.2 y 8.2.b)	1.286.676,15	2.330.818,45
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		0,20	5,82
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	179.838,42	169.301,51
7. Anticipos de clientes		491,63	1.808,39
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		49.402.476,53	41.210.169,90

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	3/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES DE 2023 Y 2022

	NOTAS DE LA MEMORIA	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	14.a)	1.708.112,70	1.327.213,95
a) Ventas		462.687,44	102.266,00
b) Prestaciones de servicios (ingresos por arrendamientos)		1.245.425,26	1.224.947,95
2. Variación existencias de productos terminados y en curso		-173.987,54	-59.892,50
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	14.b)	714.263,88	261.230,04
4. Aprovisionamientos	14.c)	-914.706,22	-577.147,52
c) Trabajos realizados por otras empresas		-914.706,22	-577.147,52
5. Otros ingresos de explotación	14.d)	2.972.373,51	3.079.057,16
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.535.986,82	1.473.782,65
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		1.436.386,69	1.605.274,51
6. Gastos de personal	14.e)	-2.218.466,04	-2.090.541,95
a) Sueldos, salarios y asimilados		-1.719.673,25	-1.623.202,82
b) Cargas sociales		-498.792,79	-467.339,13
7. Otros gastos de explotación		-1.543.923,98	-1.427.859,53
a) Servicios exteriores	14.f)	-937.062,02	-796.797,15
b) Tributos		-179.120,27	-235.523,73
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14.h)	-427.741,69	-395.538,65
8. Amortización del inmovilizado	14.g)	-551.349,16	-561.276,69
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	181.021,15	233.566,53
10. Excesos y aplicaciones de provisiones	12	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		65.586,57	27.300,08
13. Otros resultados		-428,17	-64.591,45
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		238.496,70	147.058,12
14. Ingresos financieros		1.080,11	0,02
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.080,11	0,02
15. Gastos financieros		-550.958,54	-237.106,74
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-2.039,02	-2.184,66
b) Por deudas con terceros		-548.919,52	-234.922,08
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-549.878,43	-237.106,72
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-311.381,73	-90.048,60
20. Impuestos sobre beneficios	11.1	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO	3	-311.381,73	-90.048,60

Las Notas 1 a 19 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	4/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Memoria abreviada de las Cuentas Anuales

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.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	5/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1. Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 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 2023 en su formato abreviado (Balance, cuentas pérdidas y ganancias y memoria en forma abreviada), si bien

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	6/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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.

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 2022 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 28 de septiembre de 2023.

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 2023, 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.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	7/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

- Determinación de la vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.2 y 4.3 en relación con las Notas 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 2023 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 2023, 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 2023 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

En el ejercicio 2022, siguiendo lo previsto en la Norma de registro y valoración 22ª, “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” del Plan General de Contabilidad (PGC 2007) se procedió a ajustar de forma prospectiva el patrimonio de la Sociedad ajustándolo, positivamente en el ejercicio 2022 en 223.454,06 € y negativamente en el año 2021 por 611.023,95 €, tal como se comenta en la Nota 8.1.c por la dotación de una provisión extraordinaria para el deterioro de saldos a cobrar a arrendatarios deudores de la entidad, que presentaban un alto grado de morosidad en deudas con origen muy anterior al ejercicio 2017.

Adicionalmente se han regularizado con cargo al patrimonio de la entidad determinados saldos deudores y acreedores procedentes de ejercicios anteriores por un importe neto positivo de 14.380,82 (saldo deudor) euros en el ejercicio 2023 y de 16.802,95 € (ajuste neto negativo saldo acreedor en el 2022).

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 2023.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	8/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

3. Distribución del resultado

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

Base de reparto	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(311.381,73)	(90.048,60)
Total	(311.381,73)	(90.048,60)

Aplicación		
A resultados a compensar en futuros ejercicios	(311.381,73)	(90.048,60)
Total	(311.381,73)	(90.048,60)

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 2023, 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 2023 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 fincas integrantes de otras de las unidades de ejecución que forman parte de la misma área de reparto "AR-EX01-02". Su registro contable se ha realizado por el valor razonable de los mismos y su contrapartida figura en el apartado del Patrimonio neto "Subvenciones, donaciones y legados recibidos".

La transferencia de aprovechamiento es una técnica de gestión urbanística que tiene lugar por el acuerdo suscrito entre la Administración y los propietarios de suelo, en virtud del cual, la Administración adquiere un suelo, generalmente urbano y destinado por el planeamiento a dotación pública, o que por otro motivo le interesa obtener, sin necesidad de recurrir al mecanismo de la expropiación forzosa o, al menos, sin tener que abonar un justiprecio en dinero.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	9/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 aún no tiene decidido el uso que hará de esos aprovechamientos urbanísticos y por eso se recogen en este epígrafe del inmovilizado intangible y sobre el mismo no se efectúa amortización alguna.

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

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

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

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

4.2. Inmovilizado material.

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

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	10/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para 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, entendiendo 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.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	11/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones Inmobiliarias.

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

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

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	12/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

- (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.
- (b) Pasivos financieros: débitos por operaciones comerciales, proveedores y acreedores varios; deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros; deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito y depósitos recibidos.
- (c) Instrumentos de patrimonio propio: Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros:

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

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

Clasificación de activos y pasivos financieros entre corriente y no corriente

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

Valor razonable

El valor razonable 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.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	13/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

4.5.1 Activos financieros

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

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.
- Activos financieros a coste amortizado: Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	14/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Reconocimiento de los activos financieros:

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

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

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado:

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

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

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

4.5.2. Pasivos financieros

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	15/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 2023 no se han realizado reclasificación alguna entre categorías de los pasivos financieros.

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

- Pasivos financieros a coste amortizado:

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

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

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	16/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

4.6. Existencias

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

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

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

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

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

4.7. Impuestos sobre beneficios

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

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

4.8. Ingresos y gastos

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	17/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

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

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

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

4.9. Provisiones y contingencias

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

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

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

4.11. Subvenciones, donaciones y legados

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	18/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

4.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21	
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42	
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03	
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18	
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55	
Observaciones		Página	19/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas anuales abreviadas 2023

Ejercicio 2022	Euros			
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Saldo final
Coste:				
Aplicaciones informáticas	56.474,24		0,00	56.474,24
Aprovechamientos urbanísticos	295.867,07	64.281,17	0,00	360.148,24
Total coste	352.341,31	64.281,17	0,00	416.622,48
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	(45.968,04)	(6.655,20)	0,00	(52.623,24)
Aprovechamientos urbanísticos	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(45.968,04)	(6.655,20)	0,00	(52.623,24)
Neto				
Aplicaciones informáticas	10.506,20	(6.655,20)	0,00	3.851,00
Aprovechamientos urbanísticos	295.867,07	64.281,17	0,00	360.148,24
Total coste neto	306.373,27	57.625,97	0,00	363.999,24

A 31 de diciembre de 2023 no se han realizado deterioros para ningún elemento del inmovilizado intangible. A esa fecha existen elementos en el inmovilizado intangible con un coste bruto de 23.198,22 euros (23.198,22 euros al 31 de diciembre de 2022) que, aunque continúan utilizándose por la Sociedad, se encuentran totalmente amortizados.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2023 y 2022 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros ha sido el siguiente:

Ejercicio 2023	Euros						
	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Retiros	Trasposos a Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de Inversiones inmobiliarias (nota 7)	Trasposos de existencias	Saldo final
Coste:							
Otras instalaciones y mobiliario	22.142,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.142,23
Equipos proceso de información	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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	20/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Ejercicio 2022	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	1.019.592,64	196.948,87	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.057.593,87
Total coste	1.125.320,53	196.948,87	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.163.321,76
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	(74.448,80)	(4.392,77)	0,00	0,00	0,00	0,00	(78.841,57)
Inmovilizado en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total amortización acumulada	(96.591,03)	(4.392,77)	0,00	0,00	0,00	0,00	(100.983,80)
Neto							
Otras instalaciones y mobiliario	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipos proceso de información	9.136,86	(4.392,77)	0,00	0,00	0,00	0,00	4.744,09
Inmovilizado en curso	1.019.592,64	196.948,87	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.057.593,87
Total neto	1.028.729,50	209.228,37	0,00	(158.947,64)	0,00	0,00	1.062.337,96

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

El saldo a 31 de diciembre de 2022 del Inmovilizado en curso se refiere a las siguientes promociones:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Marqués Cropani	297.419,48	160.456,92	457.876,40
Setenil de las Bodegas	86.278,74	110.500,12	196.778,86
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	655.629,49	1.057.593,87

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	21/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

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

En el ejercicio 2023 al no haberse terminado ninguna obra, no se ha traspasado saldo alguno a “Inversiones inmobiliarias”. En el ejercicio 2022 se clasificaron en dicho epígrafe, las siguientes promociones o solares en curos al haber sido finalizadas y ser destinadas a alojamientos provisionales:

Promoción	Suelos	Construcciones	Total
Alojamientos Pueblo Gitano	0,00	158.947,64	158.947,64
	0,00	158.947,64	158.947,64

A 31 de diciembre de 2023 existen elementos en el inmovilizado material con un coste bruto de 105.727,89 euros (105.727,89 euros al 31 de diciembre de 2022) 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	80.265,19
Red informática	3.320,47
Total	105.727,89

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022 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 2023 y 2022 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:

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	22/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

Ejercicio 2022	Saldo inicial	Adiciones o dotaciones	Ventas	Trasposos de Inmovilizado en curso (nota 6)	Traspaso de existencia (nota 9)	Traspaso o reclasificación	Saldo final
Coste:							
Terrenos	4.128.185,59	0,00	(26.320,43)	0,00	80.628,55	20.836,41	4.203.330,12
Construcciones	27.181.075,99	0,00	(164.117,37)	158.947,64	157.591,78	(20.836,41)	27.312.661,63
Total coste	31.309.261,58	0,00	(190.437,80)	158.947,64	238.220,33	0,00	31.515.991,75
Amortización acumulada:							
Construcciones	(5.537.528,87)	(550.228,72)	35.359,59	0,00	0,00	0	(6.052.398,00)
Total amortización acumulada	(5.537.528,87)	(550.228,72)	35.359,59	0,00	0,00	0,00	(6.052.398,00)
Neto							
Terrenos	4.128.185,59	0,00	(26.320,43)	0,00	80.628,55	20.836,41	4.203.330,12
Construcciones	21.643.547,12	(550.228,72)	(128.757,78)	158.947,64	157.591,78	(20.836,41)	21.260.263,63
Total coste neto	25.771.732,71	(550.228,72)	(155.078,21)	158.947,64	238.220,33	0,00	25.463.593,75

En el ejercicio 2023 se han vendido 10 garajes en la promoción “Guardia Civil” que estaban en alquiler con opción de compra y uno en calle Publico 5. Durante el ejercicio 2022 se procedió a la baja por la venta de dos viviendas arrendadas en la calle Mirador 10, tras ejercer el arrendatario la opción de compra prevista en su contrato y la venta de un local arrendado con opción a compra en la promoción San Juan Bosco 1.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	23/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 RAPPÀ 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	98.993,59	272.993,61	371.987,20
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	147.288,09	1.198.690,89	1.345.978,98
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	228.265,24	740.015,41	968.280,65
Garajes GC	249.685,15	842.472,95	1.092.158,10
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
Alojamientos Pueblo Gitano 17-19	20.836,41	221.456,86	242.293,27
Locales Avda. Huelva 4-6	80.628,55	55.324,89	135.953,44
Locales y garajes Campillo-Puntales		65.247,61	65.247,61
Locales Promociones Jóvenes		352.466,17	352.466,17
Garajes Avda. Ilustración		18.921,26	18.921,26
TOTAL	4.157.932,82	27.177.611,06	31.335.543,88

Durante los ejercicios 2023 y 2022 la totalidad de los inmuebles antes citados, en arrendamiento, han generado unos ingresos por alquileres (ver Nota 14.a) de 1.245.425,26 euros y 1.224.947,95 euros, respectivamente.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vp1ao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	24/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 2023 y 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

A 31 de diciembre de 2023 (y de 2022) 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 2023 y 2022 es el siguiente:

Activos a coste amortizado	Euros	
	2023	2022
Saldos deudores por subvenciones	611.511,42	768.707,71
Fianzas y depósitos constituidas	198.348,70	190.150,55
Total	809.860,12	958.858,26

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	31/12/2023	31/12/2022
Junta de Andalucía	Subsidiación préstamo 40 RAPP A Varela	208.819,00	261.802,80
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 16-18	333.061,68	352.013,90
	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2	20.822,42	70.885,26
Ministerio de Vivienda	Subsidiación préstamo San Juan Bosco, 1-2		23.377,66
	Subsidiación préstamo García de Sola nº 14	48.808,32	60.628,09
Totalizador		611.511,42	768.707,71

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	25/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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. 2023	Ej. 2023	Ej. 2023	Ej. 2022
Activos a coste amortizado				
Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	15.502.866,50	8.780.214,32	15.502.866,50	8.780.214,32
TOTAL	15.502.866,50	8.780.214,32	15.502.866,50	8.780.214,32

El desglose de los saldos de deudores comerciales y otras partidas a cobrar a corto plazo, al cierre del ejercicio 2023 y de 2022 es el siguiente:

Descripción	31/12/2023	31/12/2022
Deudores por ventas y arrendamientos	5.059.816,11	4.678.933,00
Ayuntamiento de Cádiz, deudor	14.898.276,26	8.129.740,50
Deudores diversos	8.197,18	8.197,18
Personal por anticipos de remuneraciones	975,00	0,00
Provisiones deterioro saldos deudores	(4.464.398,05)	(4.036.656,36)
Totalizador	15.502.866,50	8.780.214,32

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 gestionados por Procasa, si presentan impagados significativos, pudiendo ocasionar perjuicio en la liquidez de la empresa.

El saldo de impagados al cierre del ejercicio ascendía a 4.464.398,05 euros, (4.036.656,36 en el año anterior) siendo su antigüedad significativa. La morosidad al cierre del ejercicio suponía aproximadamente un 20% de la facturación (22% en el año anterior), notándose una disminución de la morosidad. 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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21	
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42	
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03	
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18	
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55	
Observaciones		Página	26/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas anuales abreviadas 2023

características de la morosidad. Las actuaciones que se han llevado a cabo han consistido en firmar acuerdos de pago, que se vienen cumpliendo en un alto grado, haciendo un seguimiento posterior del cumplimiento de este; 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.

Por otra parte, en el ejercicio 2022 se regularizaron con cargo a reservas voluntarias, un importe de 223.454,06 euros correspondiente al deterioro estimado sobre saldos a cobrar a deudores y usuarios de la entidad que presentaban un alto grado de morosidad y/o que se encontraban impagados desde hacía más de 7 años.

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

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

Año 2023	Saldo a 01/01/2023	Dotación con cargo a resultados del ejercicio 2023	Aplicaciones en el ejercicio 2023	Movimientos con abono a reservas (ver Nota 2.8)	Saldo a 31/12/2023
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(4.036.656,36)	(427.741,69)	0,00	(0,00)	(4.464.398,05)
Totales saldos deterioro en deudores y clientes	(4.036.656,36)	(427.741,69)	0,00	(0,00)	(4.464.398,05)

Año 2022	Saldo a 01/01/2022	Dotación con cargo a resultados del ejercicio 2022	Aplicaciones en el ejercicio 2022	Movimientos con abono a reservas (ver Nota 2.8)	Saldo a 31/12/2022
Deterioro clientes por recibos de alquiler	(3.933.139,47)	(399.415,60)	72.444,65	223.454,06	(4.036.656,36)
Totales saldos deterioro en deudores y clientes	(3.933.139,47)	(399.415,60)	72.444,65	223.454,06	(4.036.656,36)

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:

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	27/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

Ejercicio 2022	2023	2024	2025	2026 y siguientes	Saldo
Créditos a terceros	140.584,97	140.584,97	105.141,65	382.396,12	768.707,71
Total	140.584,97	140.584,97	105.141,65	382.396,12	768.707,71

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. 2023	Ej. 2022	Ej. 2023	Ej. 2022	Ej. 2023	Ej. 2022
Débitos y partidas a pagar	11.539.166,82	12.293.088,89	17.062.837,25	8.224.310,93	28.602.004,07	20.517.399,82
TOTAL	11.539.166,82	12.293.088,89	17.062.837,25	8.224.310,93	28.602.004,07	20.517.399,82

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a largo plazo, al cierre del ejercicio 2023 y de 2022 es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Préstamos a largo plazo con entidades de crédito	11.539.166,74	12.293.088,89
Deudas a largo plazo con el Excmo. Ayto. de Cádiz	626.425,64	672.219,44
Deudas transformables en Subvención (nota 13)	16.105.926,08	7.230.796,96
Anticipo compra solar Chinchorros	175.000,00	175.000,00
Fianzas recibidas a largo plazo	155.485,61	146.294,53
TOTAL	28.602.004,07	20.517.399,82

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	28/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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	
	Ej. 2023	Ej. 2022	Ej. 2023	Ej. 2022	Ej. 2023	Ej. 2022
Pasivos a coste amortizado						
Débitos y partidas a pagar	806.580,41	867.616,30	12.917.913,23	12.723.279,73	13.724.493,64	13.590.896,03
TOTAL	806.580,41	867.616,30	12.917.913,23	12.723.279,73	13.724.493,64	13.590.896,03

El desglose de los saldos de débitos y partidas a pagar a **corto plazo**, al cierre del ejercicio 2023 y de 2022, es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Exmo. Ayto. de Cádiz – Proveedor	7.914.821,44	6.458.894,13
Otros pasivos financieros	3.589.980,03	3.715.504,37
Préstamos a corto plazo con entidades de crédito	806.580,41	867.616,30
Acreedores gestión del IBI	1.246.473,60	2.279.478,86
Otros acreedores	40.202,55	51.339,59
Proveedores	58.607,32	93.147,06
Personal	0,20	5,82
Anticipos de clientes	491,63	1.808,39
Otros saldos	67.336,46	123.101,51
TOTAL	13.724.493,64	13.590.896,03

Dentro del concepto “Otros pasivos financieros” del cuadro anterior se incluyen al cierre del ejercicio 2023 y de 2022 los siguientes conceptos:

Descripción	2023	2022
Exmo. Ayto. de Cádiz, saldo Dividendo activo a pagar	1.559.669,36	2.549.099,36
Deudas transformables en subvenciones a corto plazo (nota 13)	1.982.271,45	1.128.713,38
Depósitos recibidos a corto plazo	37.148,92	25.513,07
Fianzas recibidas a corto plazo		3.000,00
Otros saldos	10.890,30	9.178,56
TOTAL	3.589.980,03	3.715.504,37

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	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	29/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 y saldos a corto con Ayto)	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

Ejercicio 2022	2024	2025	2026	2027	2028	2028 y siguientes	Saldo
Deudas con Entidades de Crédito	867.615,80	895.865,66	924.739,02	954.586,80	985.442,67	7.664.838,94	12.293.088,89
Deuda a largo plazo con Ayuntamiento	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	52.202,14	411.208,74	672.219,44
Otros pasivos financieros (excluidos saldos relacionados con subvenciones)	9.191,08	13.942,82	175.000,00	0,00	0,00	123.160,63	321.294,53
Total	929.009,02	962.010,62	1.151.941,16	1.006.788,94	1.037.644,81	8.199.208,31	13.286.602,86

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	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	30/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Descripción	Importe concedido	T.A.E.			Deuda l/p	Deuda c/p	Deuda total
		31/12/2023	01/01/2023	Actual			
Préstamo 40 RAPPA Varela	992.068,35	1,893%	1,893%	1,893%	195.725,61	48.767,46	244.493,07
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	1,893%	1,893%	1,893%	94.844,72	21.671,93	116.516,65
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	2,823%	1,322%	2,823%	264.028,71	23.199,21	287.227,92
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	5,073%	3,500%	5,073%	1.824.523,94	420.539,65	2.245.063,59
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	4,268%	0,748%	4,929%	280.543,49	11.005,45	291.548,94
Préstamo San Juan Bosco 1 y 2	1.774.958,00	6,380%	3,687%	6,380%	873.623,98	90.577,27	964.201,25
Préstamo Arricruz 5	465.398,00	4,822%	1,934%	4,928%	148.573,72	5.172,81	153.746,53
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	4,800%	1,836%	4,940%	399.394,13	13.718,23	413.112,36
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	4,963%	2,734%	4,932%	350.665,50	11.453,86	362.119,36
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	4,956%	1,145%	4,948%	573.749,03	16.073,93	589.822,96
Préstamo San Juan 23	532.630,24	4,822%	1,934%	4,928%	224.689,57	7.242,54	231.932,11
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	4,448%	2,105%	4,412%	621.088,84	17.018,77	638.107,61
Préstamo Mirador 10- Sto. Domingo 23	2.614.942,15	5,743%	3,206%	5,563%	1.477.224,57	30.671,26	1.507.895,83
Préstamo Público 5	1.532.419,00	5,743%	3,206%	5,653%	1.197.387,74	25.015,63	1.222.403,37
Préstamo Mesón 15	511.349,00	5,743%	3,206%	5,653%	229.851,39	5.644,18	235.495,57
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	5,743%	3,206%	5,653%	269.634,53	6.621,09	276.255,62
Préstamo Solano 28	911.993,20	5,712%	3,571%	5,693%	594.682,57	12.004,70	606.687,27
Préstamo Goleta 3	673.710,80	5,712%	3,571%	5,693%	492.108,28	9.955,48	502.063,76
Préstamo Cantavieja	122.156,00	5,722%	2,943%	5,675%	101.023,05	2.076,98	103.100,03
Préstamo Soledad 15	882.147,77	5,684%	2,868%	5,666%	477.299,99	9.637,81	486.937,80
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	5,684%	2,868%	5,666%	433.534,77	9.914,08	443.448,85
Préstamo San Juan 39	783.440,63	5,684%	2,850%	5,666%	414.968,61	8.598,09	423.566,70
Totales	27.465.073,27				11.539.166,74	806.580,41	12.345.747,15

No obstante, como se aprecia en el cuadro de la 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 creciente en los últimos meses (a la fecha de formulación se prevé ronde aproximadamente el 3,662 % el anual y 3,915 el trimestral). Ello ha tenido un efecto importante en la cuenta de resultados, las pérdidas han sido mayores que en otros ejercicios, dado el incremento de la carga financiera, 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	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	31/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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 2023 ha sido el siguiente:

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

Ejercicio 2022	Euros				
	Saldo inicial	Otros movimientos	Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 7)	Variación de existencias	Saldo final
Solares	107.436,85	-	(80.628,55)	-	26.808,30
Promociones terminadas	2.426.341,34	73.719,94	(157.591,78)	(59.892,50)	2.282.577,00
Promociones en curso	73.719,94	(73.719,94)	-	-	-
Total coste	2.607.498,13	-	(238.220,33)	(59.892,50)	2.309.385,30

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vp1ao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	32/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

El desglose a 31 de diciembre de 2023 y 2022 de las promociones terminadas y en venta es el siguiente:

Descripción	2023	2022
73 garajes en Avda. Lacave 14 (Geriatrico)	1.867.123,11	1.867.123,11
Locales en Avda. de las Cortes (Astilleros)		138.599,84
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	2.282.577,00

Durante el ejercicio 2023 y 2022 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 2023 (y de 2022) 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 2023 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 2023 y 2022 esta reserva se encontraba completamente constituida.

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	33/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

	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 2022	60.101,21	1.999.047,13	-157.077,43	-288.899,87	4.362.709,34	5.975.880,34
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-90.048,60	840.089,67	750.041,07
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	0,00
- Otros movimientos	-	206.651,11	-	-	-	206.651,11
- Distribución del resultado	-	-	-288.899,87	288.899,87	-	0,00
Saldo final del ejercicio 2022	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	-	-	-	-	-	-
- 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

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	
	2023	2022	2023	2022
Hacienda Pública:	3.361.370,82	1.359.997,03	128.968,71	121.831,02
- Subvenciones pendientes de cobro (nota 13)	3.358.954,01	1.350.323,95	0,00	0,00
- Impuesto sobre el valor añadido	2.416,81	2.355,91	32.285,62	22.918,46
- Impuesto de Sociedades	0,00	7.317,17	0,00	0,00
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	0,00	94.671,79	96.901,26
- 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	50.869,71	47.470,49
Totales	3.361.370,82	1.359.997,03	179.838,42	169.301,51

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	gE5IMtu5VnsQ18Vp1ao/NQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21	
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42	
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03	
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18	
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55	
Observaciones		Página	34/46	
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

Cuentas anuales abreviadas 2023

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 imponibles negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)			(311.381,73)

Ejercicio 2022

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(90.048,60)		(90.048,60)
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			-
Base imponible (resultado fiscal)			(90.048,60)

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: 2019, 2020, 2021 y 2022.
- Resto de impuestos: ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	35/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

12. Provisiones y contingencias

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

Ejercicio 2023	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para otras operaciones de tráfico	0,00	0,00	0,00	0,00
Total a Corto Plazo	00,00	0,00	0,00	0,00

Ejercicio 2022	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para otras operaciones de tráfico	125.000,00	0,00	125.000,00	0,00
Total a Corto Plazo	125.000,00	0,00	125.000,00	0,00

En el ejercicio 2023 no se ha dotado ninguna provisión. En el 2022 se aplicó la dotación realizada en el ejercicio anterior en previsión de la ejecución de sentencia judicial recibida, consecuencia de una demanda a instancia de “Construcciones Consamare SL”.

13. Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

Ejercicio 2023	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	4.051.433,17	-441.589,91	181.021,04	4.312.001,94
Ajustes en Patrimonio neto	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

Ejercicio 2022	Euros			
	Saldo inicial	Trasposos de deudas transformables en subvenciones	Imputación a resultados	Saldo final
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	3.211.343,50	1.078.976,10	(238.886,43)	4.051.433,17
Ajustes en Patrimonio neto	1.151.365,82	-	-	1.151.365,82
Totalizador	4.362.709,32	1.078.976,10	(238.886,43)	5.202.798,99

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

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	36/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

la construcción de los inmuebles ya que su finalidad es la subsidiación de la cuota del préstamo; o en función del ritmo de amortización de los edificio de viviendas construido exclusivamente con subvenciones procedentes del presupuesto municipal, como es el caso de Santa María 10, Cruz 11, Botica 29, Alojamientos provisionales calle Pueblo Gitano 17-19, Marqués de Cropani y Calderón de la Barca 19. Su movimiento se resume a continuación:

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	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		

Año 2022 Descripción	Saldo inicial	Traspaso deudas transformables en subvenciones		Imputación resultados 2022 (cuenta 775)	Imputación resultados 2022 (en cuenta 775)	Saldo final
		Desde el largo plazo (cuenta 172)	al corto plazo (cuenta 522)			
40 viviendas en los antiguos Cuarteles de Várela	142.975,57		46.961,87	(46.961,87)	(4.376,56)	138.599,01
18 viviendas en calle García de Sola nº 16-18	57.327,59		16.695,80	(16.695,80)	(1.962,74)	55.364,85
9 viviendas en calle García de Sola nº 14	82.603,30		10.046,76	(10.046,76)	(2.214,00)	80.389,30
28 viviendas en calle San Juan Bosco, 1-2	-		92.151,00	(92.151,00)		-
7 viviendas en Calle Santa María 10	651.813,72	-	-	-	(13.794,24)	638.019,48
13 viviendas de Rehabilitación en Calle Cruz 11	809.280,00	-	-	-	(16.860,00)	792.420,00
15 viviendas en calle Botica 29 (Subv. Ayto.)	843.043,05	-	-	-	(26.937,72)	826.182,17
15 viviendas Botica 29 (Subv. Estado)	278.792,50		-	-	(10.895,84)	267.896,66
15 viviendas Botica 29 (Subv. Junta Andalucía)	225.000,00		-	-	(4.500,00)	220.500,00
5 alojamientos transitorios en calle Pueblo Gitano	120.507,77	36.166,00			(1.566,74)	155.107,03
11 alojamientos provisionales Setenil (Ayuntamiento)		87.323,20				87.323,20
11 alojamientos provisionales Setenil (Estado-JA)		291.472,50				291.472,50
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Ayto.)		4.523,97				4.523,97
28 viviendas Marqués de Cropani (Subv. Estado-JA)		493.635,00				493.635,00
Total	3.211.343,50	913.120,67	165.855,43	(165.855,43)	(73.031,00)	4.051.433,17
		1.078.976,10		(238.886,43)		

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vp1ao/NQ==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle		Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo		Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez		Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna		Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González		Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones			Página	37/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			



Cuentas anuales abreviadas 2023

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	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	38/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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

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 transformable en subvenciones se resumen así:

Año 2023 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	249.586,83	52.973,56	208.819,00	58.505,64
18 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 16-18	132.787,39	18.948,36	333.061,68	41.258,77
9 viviendas en calle Francisco García de Sola nº 14	52.352,85	11.819,80	48.808,32	39.787,90
28 viviendas en calle San Juan Bosco 1-2	0,00	187.550,76	262,82	255.319,45
15 viviendas en calle Botica 29 (Ayuntamiento)	537.390,39	0,00	0,00	44.488,01
15 viviendas en calle Botica 29 (Ministerio-Junta)	0,00	0,00	20.559,60	50.950,49
28 viviendas en alquiler en calle Marqués de Cropani (Ayuntamiento)	3.653.192,26	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 Pericón de Cádiz 3-5 (Ayuntamiento)	543.727,93	0,00	0,00	0,00
8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79 (Ayuntamiento)	589.445,29	0,00	0,00	0,00
9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19 (Ayuntamiento)	667.676,57	0,00	0,00	0,00
Viviendas en Avda. Marconi y Gía. Sola 22	7.200.000,00	0,00	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 Pericón 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
Otras deudas transformables subvenciones Ayto	0,00	1.710.978,96	0,00	0,00
Total	16.105.926,08	1.982.271,45	611.511,42	3.358.954,01

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vp1ao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	39/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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	2023	2022
Ventas de viviendas y locales	462.687,44	102.266,00
Ingresos por arrendamientos	1.245.425,26	1.224.947,95
Importe neto cifra de negocios	1.708.112,70	1.327.213,95

En 2023 se han vendido 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

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 714.263,88 euros (nota 6) en 2023, (196.948,87 euros en el año anterior 2022), los cuales una vez terminados son reclasificados a inversiones inmobiliarias por ser destinados al alquiler.

En el ejercicio 2022 se activaron 64.281,17 euros en el Inmovilizado intangible (nota 5).

c) Aprovisionamientos

El desglose de los Aprovisionamientos es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Trabajos realizados por otras empresas	914.706,22	577.147,52
Certificaciones y gastos obras en curso	914.706,22	577.147,52

d) Otros ingresos de explotación

El desglose de otros ingresos de explotación es el siguiente:

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	40/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Descripción	2023	2022
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.535.986,82	1.473.782,65
Otros ingresos de gestión	1.278.794,23	1.212.730,35
Ingresos por suplidos	257.192,59	261.052,30
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.436.386,69	1.605.274,51
Transferencias corrientes Ayto. de Cádiz para financiar actividades generales de interés público	1.225.460,47	1.225.460,47
Subsidiación de préstamos hipotecarios conveniados	23.600,61	33.072,29
Subvención. Proyecto RECO2ST Horizon 2020	0,00	51.190,75
Otras subvenciones a la explotación para reformas de inmuebles	187.325,61	295.551,00
TOTALES	2.972.373,51	3.079.057,16

e) Gastos de personal

El desglose de los gastos de personal es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Nóminas de personal	1.708.894,91	1.611.257,15
Seguridad social a cargo de la empresa	498.792,79	467.339,13
Otros gastos sociales	10.778,34	11.945,67
Totales	2.218.466,04	2.090.541,95

f) Otros gastos de explotación

El desglose de otros gastos de explotación es el siguiente:

Descripción	2023	2022
Servicio mantenimiento inmovilizado intangible	18.116,37	31.138,28
Reparación y conservación inv. inmobiliarias	696.003,02	561.957,87
Servicios de profesionales independientes.	24.193,54	23.652,46
Primas de seguros	20.763,44	18.651,03
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	2.272,48	523,76
Suministros	49.967,06	55.431,57
Gastos de viajes	1.866,86	3.988,38
Otros servicios (Limpieza, teléfono, mensajería...)	75.150,31	61.940,85
Gastos de comunidades	48.728,94	39.512,95
Total servicios exteriores	937.062,02	796.797,15

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	41/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

g) Amortización

Las dotaciones por amortización se desglosan en:

Dotación a la amortización	2023	2022
Inmovilizado intangible (nota 5)	2.641,14	6.655,20
Inmovilizado material (nota 6)	2.997,71	4.392,77
Inmovilizado inmobiliario (nota 7)	545.710,31	550.228,72
Totales	551.349,16	561.276,69

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	2023	2022
Dotación provisión deterioro saldos a cobrar (Nota 8.1.c)	(427.741,69)	(399.415,60)
Dotación provisiones a corto (Nota 12)	(0,00)	0,00
Excesos y aplicación de provisiones (Nota 12)	0,00	0,00

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 537.305,61 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:

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	42/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Epígrafe del balance de situación	Nota de la memoria	2023	2022
B) ACTIVO CORRIENTE			
III.2. Clientes por ventas y prestación de servicios.	8.1.b)	14.898.276,26	8.129.740,50
Ayuntamiento de Cádiz, deudor		14.898.276,26	8.129.740,50
B) PASIVO NO CORRIENTE			
II. Deudas a largo plazo.	8.2.a)	(13.195.109,01)	(6.614.862,00)
Saldo transformable en subvenciones	13	13.195.109,01	(6.614.862,00)
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8.2.a)	(626.425,64)	(672.219,44)
D) PASIVO CORRIENTE			
III. Deudas a corto plazo.		(3.355.721,40)	(3.601.993,67)
Saldo transformable en subvenciones		(1.728.715,58)	(929.792,80)
Dividendo activo a cuenta	8.2.b)	(1.559.669,36)	(2.549.099,36)
Cuenta corriente con entidades vinculadas	8.2.b)	(67.336,46)	(123.101,51)
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.2.b)	(7.914.821,44)	(6.458.894,13)

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 7.914.821,44 euros, poner de manifiesto las siguientes diferencias que proceden de años anteriores respecto a los registros del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz a 31 de diciembre de 2023:

- 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 perfeccionarse 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 aparecen 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 2022 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.
- En cuanto al saldo deudor con el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, que asciende a 14.898.276,26 euros, poner de manifiesto que existe una partida conciliatoria de 67.230,24 en concepto de “Aportación a Procasa para el “Programa Municipal del alquiler”, que no debería de aparecer como aportación en los registros municipales, ya que, según establece la Ordenanza que regula dicho programa, Procasa interviene como entidad colaboradora del Ayuntamiento, siendo la Junta de Gobierno Local la que recibe las ayudas correspondientes para distribuirlas entre los posibles beneficiarios.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	43/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
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	4	10	10	15	14
Total personal al término del ejercicio	18	17	18	18	36	35

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	2023	2022
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	15	14
Total empleo medio	36	35

Durante los ejercicios 2023 y 2022 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 2023 y 2022, por los miembros de la alta dirección han ascendido a 77.970,63 y 72.966,17 euros respectivamente.

Al cierre del ejercicio 2023, 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	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	44/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

Los importes de los honorarios para los ejercicios 2023 y 2022, relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad han ascendido a:

Concepto	Año 2023	Año 2022
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 2023 y 2022, 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 2023:

Período medio pago a proveedores	2022	2023
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	17,45	16,07
Ratio de operaciones pagadas	17,54	16,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	4,42	22,20
	Importe	Importe
Total pagos realizados	1.437.875,31	1.675.779,63
Total pagos pendientes	9.703,68	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 abril, entendiéndose por número de días de pago, los treinta días posteriores a la fecha de la aprobación de las facturas, y no de entrada de la factura en el registro administrativo como se computaba en el Real Decreto anterior. Esta metodología se aplica a las Administraciones Públicas sometidas a la Ley de Contratos del Sector Público.

Código Seguro De Verificación	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	45/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

19. Acontecimientos posteriores.

Tras haberse realizado el cierre contable de la sociedad el Ayuntamiento informa de la Aportación municipal para financiar obras en San Juan de la Salle 2 y 17 por importe de 363.100,00 y 658.300,00 respectivamente y que la Sociedad registrará en el año 2024.

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	gE5IMtu5VnsQ18Vplao/NQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:21
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:42
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:03
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:18
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:55
Observaciones		Página	46/46
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Cuentas anuales abreviadas 2023

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, cuenta de resultados y la memoria numerados correlativamente 1 a 45, excluida esta página, contiene las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2023 de la Sociedad, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. en sesión celebrada el 5 de abril de 2023.

FIRMAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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

Código Seguro De Verificación	gjXsEv+Y1misLfM8if1Pow==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	11/04/2024 12:29:18
	Maribel Bueso Nuñez	Firmado	10/04/2024 15:11:39
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Informe de Gestión Ejercicio 2023

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	1/36
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	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	2/36
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	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	3/36
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 2023 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 y está prevista su terminación en el primer trimestre de 2024. La empresa constructora es CONSTRUCCIONES YATECNICAS S.L.

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 diciembre de 2024. 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 Cópriani 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 2025. 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

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	4/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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 marzo de 2025. La empresa constructora es AVANZA SERVICIOS INTEGRALES, S.L.U..

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 finalizaron marzo de 2024. La empresa constructora ha sido SOCIEDAD ESPAÑOLA DE MONTAJES INDUSTRIALES, S.A.,.

A.5) Proyectos

Durante el ejercicio 2023 se han redactado Proyectos básicos y de ejecución de otras actuaciones.

- 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, tiene un presupuesto de 941.222,93 € y una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 348.625,00 €, está previsto que las obras se inicien en el tercer trimestre de 2024 con una duración de 18 meses.
- Rehabilitación de edificio, propiedad de PROCASA para 8 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Sagasta 77 - 79, tiene un presupuesto de 914.434,27 € y una subvención con cargo a los Fondos Next Generation de 331.975,00 €, está previsto que las obras se inicien en el tercer trimestre de 2024 con una duración de 18 meses.
- Rehabilitación de edificio, propiedad de PROCASA para 9 viviendas protegidas en alquiler, de régimen especial en calle Calderón de la Barca 19, tiene un presupuesto de 1.095.483,83 € 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 2024 con una duración de 18 meses. El 10 de noviembre de 2023 se iniciaron obras de demolición para dejar el edificio en seguridad hasta que se inicien las obras de construcción, ordenadas por el Ayuntamiento de Cádiz mediante decreto de fecha 18 de octubre y finalizarán en abril de 2024, la empresa constructora ha sido Construcciones y Excavaciones Erriberri, S.L..
- Colocación de SATE y sustitución de carpinterías en Avda. Sanidad Pública 13 – 15, edificio perteneciente al Parque Municipal de Vivienda, tiene un presupuesto de 490.000,00 €.

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 2023, 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	aiVShumMIhZKP0/qTOeRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	5/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Concretamente, durante el año 2023, los técnicos de PROCASA han emitido 187 informes sobre fincas, de los que 84 tuvieron un dictamen favorable (procediéndose a su archivo hasta su próxima inspección decenal), 100 desfavorable, que se informaron provisionalmente hasta su resolución definitiva, y 3 informes de valoración de obras para su ejecución subsidiaria.

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

A.7) Trabajos arqueológicos

1.-Proyectos arqueológicos.

- Informes de innecesidad arqueológica de las siguientes obras en construcción:

. Innecesidad arqueológica en la parcela de Setenil de la Bodega esq. A la Avda. Valencia (11 unidades de alojamientos transitorios y servicios comunes AP-EX29).

. Innecesidad arqueológica en las parcelas de la calle García de Sola 20 y 22 (23 y 19 viviendas AP-EX16).

2.-Ejecución de trabajos de campo.

- Ninguna actuación hasta la fecha en 2023, actualmente se ha empezado la excavación de la primera capa de relleno hasta la cota de -1,50 m. en la calle Marqués de Croprani 2, una vez elaborada la pantalla perimetral de micropilotaje.

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.

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

4.- Trabajos complementarios.

Clasificación de fotografías, negativos y diapositivas correspondientes a las obras realizadas por el Patronato Municipal de Vivienda y Procasa, aproximadamente entre los años 1988 y 2002.

Publicaciones arqueológicas en prensa obtenidas de la hemeroteca de la Biblioteca Pública Celestino Mutis correspondientes a los trabajos arqueológicos realizados a partir de 1990. Recortes de prensa para adjuntar a los archivos de las distintas obras realizadas. A su vez se extrae información de temas referentes a la ejecución de viviendas, entrega de las mismas y otros temas relacionados con Procasa a partir de ese mismo año.

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	6/36
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 707, de los que 470 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 incrementado en 50 unidades.

En 2022 el ratio de partes atendidos por día de trabajo era de 1,71 partes/día y en 2023 el ratio es de 1,89 partes/día de trabajo.

Las actuaciones de mantenimiento que se han venido desarrollando en el parque municipal de viviendas durante el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

Reforma integrales de viviendas	46
Actuaciones estructurales	44
Actuaciones en red de evacuación/atascos	88
Actuaciones en desperfectos en viviendas y zonas comunes	27
Actuaciones de impermeabilizaciones	5
Actuaciones en carpinterías y cerrajerías	26
Actuaciones en instalaciones	198
Actuaciones en pinturas	5
Actuaciones en albañilería	14
Actuaciones varias	63

Se han realizado obras en viviendas de recuperación (VR), o puesta en uso de viviendas vacías con un total de 46 actuaciones en las siguientes direcciones:

C/SANTO DOMINGO 43, BAJO A

C/GOLETA Nº3, 1ºB

C/NELSON MANDELA Nº3, ATICO C

C/ ALCALDE BLAZQUEZ Nº13, 1ºG

C/ ALCALDE BLAZQUEZ Nº10, BAJO B

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	7/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C/ SAN JUAN 27, BAJO C
C/ MIRADOR Nº10, BAJO B
C/CARRACA Nº2, PTA.4, BAJO DCHA.
C/ CAL Y CANTO Nº5, 5ºC
C/CAL Y CANTO Nº5, 6ºC
AVDA.SAN SEVERIANO Nº24, 1ºPTA.2
C/SAN JUAN Nº27, BAJO A
C/TANGUILLOS Nº2, 1ºA
C/SAN JUAN DE DIOS Nº6,1º
C/ SANTO DOMINGO Nº43, BAJO B
C/ PUBLICO Nº5, 2ºB
C/TANGUILLOS Nº4, BAJO IZQUIERDA
C/SAN ANTONIO ABAD Nº14, 2ºA
C/CARRACA Nº2, ESCALERA 1, 2ºD
C/BOTICA Nº18, 1ºB
C/MIRADOR Nº19, 1ºC
AVDA. LACAVE Nº9, 3º
C/ SAN JUAN DE DIOS Nº6, BAJO
C/SANTO DOMINGO Nº43, 3ºB
C/GRAZALEMA Nº2, BAJO D
C/BOTICA Nº29, BAJO A.
C/ SAN JUAN Nº27, 2ºA
C/SAN JUAN Nº27, 3ºA
C/MIRADOR Nº19, BAJO D
C/MARINERO EN TIERRA Nº1, 9ºC
C/ GOLETA Nº3, 2ºB
C/PUBLICO Nº 5-7, 1ºA
C/MURALLAS DE SAN ROQUE Nº7, ESCAL.3, 3ºDCHA.
C/ENRIQUE EL MELLIZO Nº2, 1ºF
C/MARINERO EN TIERRA Nº1, 5ºC

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	8/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C/FERNANDEZ BALLESTEROS N°16, 1°IZQUIERDA

C/MARINERO EN TIERRA N°4, 10ª

C/MARINERO EN TIERRA N°4, 4ªC

C/FRAY FELIX N°1, 2ªJ

C/MARINERO EN TIERRA N°4, 8ª

C/MARINERO EN TIERRA N°4, BAJO A

C/PUBLICO N°5-7, BAJO A.

C/PUBLICO N°5-7, BAJO D.

C/NELSON MANDELA N°3, ATICO C

C/REGIMIENTO DE INFANTERIA N°9, 4ºIZQ.

C/REGIMIENTO DE INFANTERIA N°7, 4ºIZQ.

OBRAS EN ELEMENTOS COMUNITARIOS DE LOS EDIFICIOS:

Durante el mes de febrero de 2023 dieron comienzo los trabajos de Sustitución de bajantes y centralización de contadores de agua de los 11 edificios de la barriada de Guillen Moreno. Los técnicos del Dpto. de mantenimiento han realizado la Dirección de Ejecución de Obra, con la participación del resto de integrantes del departamento, encargado, delineante y la colaboración del Dpto. de Trabajo Social para resolver las situaciones personales y administrativas de los inquilinos de estas viviendas.

Terminamos la obra de instalación de colectores enterrados de fundición dúctil de distribución de AFS en la Barriada de Guillén Moreno.

Dotamos al grupo de presión para los 504 suministro de agua (501 viviendas +3 locales) en Ba. Guillén Moreno de variadores de frecuencia para mantener la presión constante de agua a demanda en el suministro ajustando la velocidad de las bombas de impulsión.

Colocamos los 504 contadores de agua en las nuevas baterías de contadores, una vez suministrados por Aguas de Cádiz.

Resanado de los dos patios del edificio de propiedad municipal en Cl. Público 10, afectando a armaduras, revestimiento y terminando con pintura.

Instalamos batería de contadores de agua con sus respectivas derivaciones individuales para las 22 viviendas del edificio en Cl. Público 10, sacando los contadores de agua a zonas comunes.

Resanado de fachada principal del edificio en Cl. Fray Félix 1

Resanado de los tres patios interiores en Cl. San Isidro 10, y aplicación de monocapa, así como reparación y resanado de pretilas de cubierta y tratamiento de juntas de dilatación.

Hemos sustituido el único ascensor del edificio de propiedad municipal en Avdª. De La Sanidad Pública 15 por otro totalmente nuevo y de mayor cabida como consecuencia de que el hueco del ascensor permitía dicha ampliación.

Continuamos con la revisión y reparación de las fachadas de los once edificios que conforma la barriada de

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	9/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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.

Se han realizado cuatro limpiezas sanitarias en las siguientes direcciones:

- Adelfas 5-4ºB
- San Juan 27 , baj lzq
- Cantiña 1, baj-lzq
- Olvera 6, 1º.B.

B.2) Gestión de recibos

Procasa gestionó en el año 2023 un total de 2.101 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: 277

Propiedad de la Junta de Andalucía: 415

Otros casos (con convenio): 2

El número de recibos emitidos durante el año 2023 ha sido de 25.900, por importe de 2.624.469,70 €. El porcentaje de morosidad se ha situado en un 21,32 %, por lo que se aprecia una disminución con respecto al pasado ejercicio, que se situó en un 22,88 %. 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 2023 un importe de 191.488,41 €, correspondiente a la morosidad en la renta de ejercicios anteriores.

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

Contratos de arrendamientos formalizados (viviendas, locales y garajes): 129

Subrogaciones resueltas: 28

Solicitudes de cambios de viviendas: 25

Depósitos de fianzas de arrendamiento en AVRA: 129

Devoluciones de fianzas de arrendamiento: 96

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 131 encuestas y se han recibido 95. El nivel de participación de las personas usuarias en la evaluación ha sido por tanto alto, encontrándose casi en el 73 %.

Si nos centramos en el análisis del tiempo de respuesta-atención de Procasa, la valoración de las personas usuarias es alta ya que más del 63 % de las personas que han valorado el enunciado lo hacen con

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	10/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



una puntuación de 9 o 10, dato algo superior al del año 2022 en el que se situaba este porcentaje en casi el 60 %. Asimismo, las valoraciones del intervalo 7 a 10 son casi del 86 %, valor superior al porcentaje de los años 2021 y 2022.

A la cuestión relacionada con la cobertura de necesidades familiares mediante la adjudicación de la vivienda, es destacable que el 95 % de las personas que la han puntuado lo han hecho con 5 puntos o más. Son solo 6 personas las que puntúan con 4 o menos esta cuestión a pesar de que las viviendas adjudicadas son de segunda o posterior ocupación. Las personas que valoran con una puntuación de entre 8 y 10 son un 80 %, superando este porcentaje al del año 2022.

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 2023 es la siguiente:

- Nº de familias atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual: 116.
- Nº de familias nuevas atendidas afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual: 56.
- Nº de familias atendidas con contrato de arrendamiento de vivienda habitual: 100.
- Nº de familias atendidas con préstamo hipotecario: 4.
- Nº de familias atendidas sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual: 12.
- Nº de familias atendidas con resultado favorable tras el uso del recurso: 28.
 - a) Conservan la vivienda: 18
 - b) Se encuentra una alternativa habitacional adecuada: 16.
 - c) La persona interesada cuenta con recursos propios: 1
 - d) El asesoramiento permite a la persona interesada actuar por cuenta propia: 3.
- 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: 9.
- 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: 25.
- Nº de entrevistas realizadas: 165 (151 presenciales y 14 telefónicas).
- Nº de coordinaciones realizadas con servicios sociales, juzgados, propietarios particulares, entidades bancarias: 403.

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	11/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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: 2.
- Nº de personas beneficiarias del programa: 14 personas. (4 mujeres, 5 hombres y 5 menores.

Expedientes ya iniciados que continúan en activo durante el año 2023.

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.

Expedientes iniciados en el año 2023.

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.

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

Expediente que causa baja.

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

Causa baja en julio de 2023.

Código Seguro De Verificación	aivShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	12/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



C.2) Acciones del Departamento

GESTION SOCIAL DEL PARQUE PUBLICO DE VIVIENDAS

- Estudio socioeconómico de las familias inquilinas del parque público, que comprende la investigación y la intervención social teniendo en cuenta:
 - a) La actualización e informatización de los datos que obran en los expedientes.
 - b) Morosidad.
 - c) Irregularidades de los contratos de arrendamiento.
 - d) Inspección de la limpieza y mantenimiento de las viviendas.
 - e) Detección de problemáticas sociales para derivación y canalización de los casos a los departamentos o servicios pertinentes.
- Seguimiento de la morosidad y envío de cartas para reclamación de cantidades a personas inquilinas del parque público: 63, de las que 2 se han realizado a personas inquilinas de las viviendas de la Promoción de Jóvenes.
- Expedientes de subrogación resueltos: 28.
- Número de acuerdos de pago firmados con familias deudoras y seguimiento de los mismos: 38.
- 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 viviendas recuperadas: 46.
- Nº de peticiones de cambio realizadas por las personas inquilinas del parque municipal: 25.
- Nº de nuevos contratos de arrendamiento por cambio/permuta: 7.
- Nº de llamadas telefónicas a personas usuarias para gestión y seguimiento: 602.
- Nº de visitas a domicilio realizadas: 436.
- Nº de contactos telemáticos realizados: 136.
- Nº de entrevistas en despacho: 170.
- Nº de coordinaciones: 200, de las que 32 se han realizado con entidades privadas.

ESTUDIO E INTERVENCION SOCIAL EN BARRIADA GUILLEN MORENO.

En enero de 2023 se pone en marcha un dispositivo de atención social dirigido a las 501 familias inquilinas de los 11 edificios de la barriada de Guillén Moreno al tiempo que se inicia un proyecto¹ de obras 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.

El objetivo del Dpto. de Gestión e Intervención Social de Procasa ha sido coordinar la interacción de los distintos agentes intervinientes. De un lado, del Dpto. de Vivienda Pública, encargado de organizar la ejecución de las obras; de otro, de cada familia inquilina, al tiempo contabilizan las acciones realizadas desde el Dpto. de Gestión e Intervención Social:

- Reuniones informativas con las familias inquilinas previas al acometimiento de las obras: 11.
- Nº de personas asistentes a las reuniones informativas: 309.
- Nº de proyectos de intervención puestos en marcha: 58.
- Nº de regularizaciones de situaciones arrendaticias irregulares: 25.
- Nº de entidades con las que se han mantenido coordinaciones: 14 (9 públicas y 4 privadas).
- Nº de coordinaciones con otras entidades: 24.

¹ Este proyecto se enmarca 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	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	13/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



SEGUIMIENTO DE FINCAS

Se ha realizado el seguimiento socioeconómico de 158 familias, inquilinas de 7 fincas del parque público (Botica Nº 29, San Antonio Abad Nº14, Hércules Nº 2 y 4, Sanidad Pública Nº 13, Sanidad pública Nº 15, Público Nº 5 y 7 San Juan Nº 39) al objeto de continuar con el proyecto de intervención iniciado con cada una de ellas.

En cuanto al trabajo de mediación e intervención con las comunidades, durante el año 2023 se ha tenido contacto con 34.

MESA DE CASOS ESPECIALES

Fue creada en abril de 2021. Su objeto es tratar de manera individualizada aquellos casos singulares que ya han sido objeto de un proyecto de intervención social con resultados desfavorables y dada su complejidad requieren la toma de decisiones desde puestos de alta dirección. La integra el Gerente de Procasa, la Jefa del Departamento de Gestión e Intervención Social y la Jefa del Departamento Jurídico.

Durante el año 2023 se han tratado 3 casos nuevos y se han resuelto 5 de los que ya venían siendo estudiados.

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 2022:

- Nº total de situaciones denunciadas: 39 (desocupación: 6, ocupación ilegal: 4, alquiler a terceros: 2, violencia familiar: 2, conflicto vecinal: 4, mal uso zonas comunes: 4, basura: 2, insectos: 2, otros salud: 5, salud pública: 7, juego ilegal: 1).
- Nº de escritos de denuncias recibidas: 23.
- Denuncias resueltas: 15.
- Denuncias en estudio: 17.
- Denuncias de casos complejos estudiadas en mesa técnica multidisciplinar: 3.
- Denuncias archivadas: 4.

ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS

Este Proyecto Técnico que tiene como objetivo general proporcionar un alojamiento transitorio y de duración determinada a aquellas unidades familiares que deban abandonar su residencia habitual debido a una situación de urgencia/emergencia social.

Se 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 2023 se ha beneficiado 13 familias nuevas. En total, 23 personas (de las que 4 son menores) han sido beneficiarias de los alojamientos de urgencia. Son 2 las familias con las que se ha continuado el proyecto de intervención social iniciado en el año 2022. Se contabilizan las siguientes acciones:

- Visitas a domicilio: 25.
- Atención telefónica y telemática: 38.
- Coordinación con otras entidades y administraciones: 22.
- Nº de familias: 2.

2 El mismo documento de denuncia puede indicar más de una situación por la que se realiza la misma.

14

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	14/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- Gestiones realizadas derivadas de las demandas de las personas usuarias y de la colaboración con el Dpto. de mantenimiento de Procasa: 18.

PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL EN LA PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA CALLE DOCTOR MARAÑÓN 4

A. Atención Social en la firma de contratos de arrendamiento.

Se cita el 26 de enero de 2023 en las oficinas de Procasa a las personas mayores de 18 años de las familias adjudicatarias. Desde el Dpto. de Gestión e Intervención Social se establece un dispositivo de atención para dar a conocer a los/as profesionales que lo integran y su funcionamiento, la puesta en marcha del Protocolo de Convivencia Vecinal y los talleres y acciones formativas previstas. Asimismo, se facilita orientación y acompañamiento en las dudas relacionadas con la toma de posesión de las viviendas y el inicio de la ocupación, así como de las vías de acceso a las ayudas y recursos municipales en materia de Servicios Sociales



B. Entrega de llaves de las viviendas de Dr. Marañón.

El 09 de marzo de 2023 se realiza un acto en las zonas comunes de la finca para la entrega de las llaves de las viviendas. Es descubierto el mural que realizaron en la ludoteca en mayo de 2022 las personas menores y queda expuesto en el patio del edificio. El objetivo entonces fue favorecer el conocimiento de las personas adjudicatarias y sus hijos e hijas así como ir creando sentimiento de pertenencia y comunidad. Con la exposición del mural se pretende dar proyección a esta finalidad.

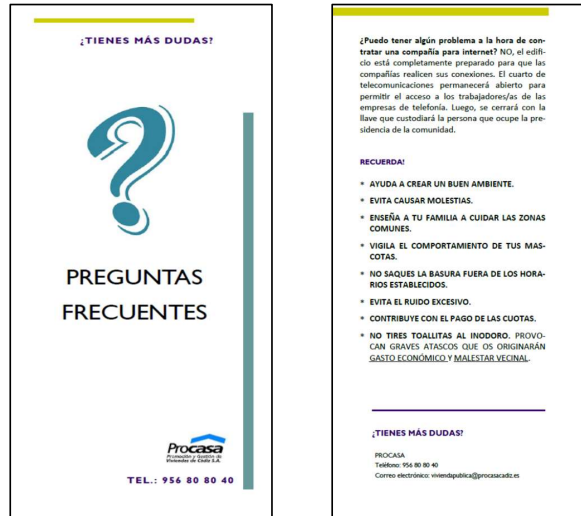


En el acto coinciden las personas adjudicatarias y acompañantes así como representantes de Procasa, del Ayuntamiento de Cádiz, de Junta de Andalucía y de la Universidad de Cádiz.

Código Seguro De Verificación	aivShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	15/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- C. El 24 de marzo de 2023, el Dpto. de Gestión e Intervención Social se desplaza a la finca y entrega trípticos recordando las pautas de funcionamiento del edificio. Se recogen las inquietudes de los/las vecinos/as y se les facilita partes de petición de arreglos de los posibles desperfectos que pudieran encontrar.



- D. Taller para la resolución de conflictos y constitución de comunidad de inquilinos. El Dpto. de Gestión e Intervención Social de Procasa reúne el 17 de mayo de 2023 en el patio comunitario y en presencia de la administradora de finca a las personas vecinas. El objetivo es dotar a la comunidad vecinal de técnicas para la prevención y resolución de conflictos a través de la entrega, explicación y debate de documentación sobre derechos, deberes, normas, infracciones y sanciones recogidas en la Guía de la Convivencia.

Las personas vecinas eligen dos representantes a las que se les informa de cómo llevar a cabo la gestión de su cargo y de la mediación y resolución de conflictos.

PRESENTACION DEL PLAN DE REHABILITACION INTERIOR DE VIVIENDAS DEL PARQUE MUNICIPAL,

Se realizó el 4 de diciembre en la Casa de Iberoamérica. El proyecto consiste en la rehabilitación interior de viviendas municipales para la mejora en la accesibilidad y calidad de vida de las personas inquilinas.



Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	16/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



PARTICIPACION EN EL PLAN LOCAL DE SALUD

Durante el año 2023 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 14 de marzo de 2023 en la sede del Centro de día de la entidad Proyecto Hombre.
- Mesa sectorial de adicciones, celebrada el 21 de marzo de 2023 en el Centro de Servicios Sociales Comunitarios Cádiz centro.
- Encuentro para recogida de información al objeto de diagnosticar la situación de Cádiz para hacer un nuevo Plan Municipal de Drogas, celebrado el 20 de abril de 2023 en el Centro de Servicios Sociales Comunitarios Cádiz centro.
- Colaboración en la elaboración del Plan Municipal de Adicciones, en encuentro celebrado el 20 de julio de 2023 en el Centro de Servicios Sociales Comunitarios Cádiz centro.
- Colaboración en la elaboración del Plan Municipal de Adicciones, en encuentro celebrado el 21 de septiembre de 2023 en el Centro de Servicios Sociales Comunitarios Cádiz centro.
- Presentación del Plan Local de Salud el 29 de noviembre de 2023 en el salón de Plenos del Ayuntamiento.



COLABORACION CON SPANISH IN CADIZ.

El Dpto. de Gestión e Intervención Social de Procasa desarrolla una ponencia para un grupo de traductores e intérpretes de español del Parlamento y la Comisión europea.

Se realizan dos sesiones con dos grupos diferentes: el 03 y el 17 de agosto de 2023. En cada una de ellas se expone el funcionamiento de Procasa y se visitan dos promociones de viviendas, a saber: Botica Nº 27 y Dr. Marañón Nº 4.

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	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	17/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		





ACTIVIDAD EN EL I.E. CORNELIO BALBO

El 2 de noviembre de 2023 se realiza charla informativa al alumnado de 1º y 2º de los ciclos formativos de Integración social (ISO) y Atención a la discapacidad y dependencia (APD) sobre el desempeño de tareas y actividades que se llevan a cabo en el área social desde el Dpto. de Gestión e Intervención Social de PROCASA.



OTRAS ACCIONES

- Asistencia a I Encuentro Internacional de Promotores y Gestores Públicos de Vivienda desarrollado los días 16, 17 y 18 de noviembre de 2023 en la ciudad de Málaga.

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	18/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		





- Reunión de coordinación de Procasa con Servicios Sociales. Se realiza el 13 de julio de 2023 en el Centro de Servicios Sociales Comunitarios Cádiz centro. Participan las Jefas y Directora de los distintos Departamentos, Gerencia, representantes políticos y personal técnico. El objetivo es seguir consolidando el marco de actuación entre el área de vivienda y servicios sociales.
- Participación en la Mesa de Personas Sin Hogar. El 5 de octubre de 2023 en Casa de la Juventud se participa en una Mesa de trabajo. El objetivo es elaborar estrategias y facilitar la coordinación entre entidades involucradas en la atención a personas sin hogar para buscar una respuesta multidimensional y definitiva al sinhogarismo crónico.

COLABORACION CON OTROS PROYECTOS

- Se realiza reunión el 26 de abril de 2023 en las dependencias de Procasa con las personas profesionales que desarrollan el Proyecto POPI "Estrategias y acciones en zonas desfavorecidas de Andalucía, que apoyan y mejoran los procesos de inclusión sociofamiliar en familias con menores en situación de absentismo y vulnerabilidad social".
- Se lleva a cabo reunión conjunta el 10 de mayo de 2023 en las oficinas de Procasa con las personas responsables del Servicio de Atención Temprana para adolescentes y jóvenes con conductas adictivas.

C.3) REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

-	Nº de solicitudes de alta presentadas en el año 2023	1523
-	Nº de solicitudes inscritas en el registro	1386
-	Nº de cancelaciones producidas	816
	A Instancia de las personas interesadas	27
	De oficio	789
-	Nº de inscripciones totales activas en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas protegida	4588
	Inscripción en régimen de compra	2676
	Inscripción en régimen de alquiler	3615
	Inscripción en régimen de alquiler con opción a compra	3592
-	Nº de modificaciones realizadas en las inscripciones	7641

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	19/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



A instancia de las personas interesadas 2609

De oficio 5032
 (siendo la mayoría para la actualización de los ingresos de los miembros de las unidades de convivencia que forman parte de la inscripción)

Ha habido una sola lista ordenada según baremo para las viviendas de alquiler regulado por la Ordenanza Reguladora del Registro, con fecha 21 de marzo. Durante el periodo de alegaciones no se presentaron reclamaciones. Una vez cerrado el periodo de presentación de alegaciones, se publica la lista definitiva el 12 de abril.

Durante el año 2023 se han adjudicado 45 viviendas en alquiler a través del Registro: 32 han sido viviendas municipales que han quedado libres, 10 corresponden a viviendas pertenecientes a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) y 2 a la promotora privada LAZORA, S.A.

Se han adjudicado 6 viviendas por excepcionalidad por sin acudir al procedimiento de adjudicación a través del Registro de Demandantes de Vivienda, solicitados a instancias de los Servicios Sociales Municipales por riesgo de exclusión social.

D) DEPARTAMENTO JURIDICO

Las funciones realizadas por el Departamento Jurídico de PROCASA durante el ejercicio de 2023, 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, ...).

20

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	20/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

- **Expuestos de puntos del orden del día de seis sesiones del Consejo de Administración y de dos puntos de la competencia de la Junta General.**

1.3.- Redacción de documentos, escritos, convenios, contratos y tramitación de expedientes. En concreto, los documentos necesarios para:

- **Implantación de un sistema interno de información de PROCASA para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.**
- **Implantación de un sistema o plan de "Compliance" de la entidad, para garantizar el cumplimiento normativo de la empresa y prevenir la comisión de delitos, de conformidad con lo estipulado en el artículo 31 bis del Código Penal.**

En ambos casos, la implantación ha sido mediante la adaptación de los sistemas establecidos en el ya existente Plan de Medidas Antifraude de PROCASA: sistemas internos de información y del canal de denuncias, en el primero de ellos, y la adaptación del sistema organizativo, de gestión y de cumplimiento normativo, en el segundo.

- **Constitución de la Comisión de Evaluación de Riesgo de Fraude.**

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

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.

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.

- **39 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.

- **7 requerimientos**

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

1.9.- Elaboración de modelos de reconocimiento de deudas.

1.10.- Protocolización e inscripción registral de contratos privados y de acuerdos del Consejo de Administración.

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 de cese de Consejeros.**
- **Inscripción en el Registro Mercantil de nombramientos de Consejeros.**
- **Inscripción en el Registro Mercantil de cargos de Presidente y Vicepresidente.**
- **Inscripción en el Registro Mercantil de poder de Presidente y revocación de**

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	21/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



anteriores poderes.

1.12.- Elaboración de informes razonados en Derecho.

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

- Elaboración de respuestas a **3** 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.

- **5 mediaciones para la recuperación de viviendas del parque público.**

1.16. Remisión de información relativa a la actividad contractual de PROCASA.

- Al Registro de Contratos del Sector Público, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Se han remitido los datos básicos de los contratos adjudicados en el año 2023, para su inscripción, dentro del plazo establecido por la normativa de aplicación (que es el primer trimestre del ejercicio posterior). En concreto, se remite el 16 de enero de 2024 la adjudicación de 3 contratos y la relación de 35 contratos menores.

- A la Cámara de Cuentas de Andalucía:
Se ha remitido la relación anual de los contrato adjudicados en el 2023. En concreto, se han remitido 3 contratos y la relación de 35 contratos menores. Se han depositado los datos en la aplicación informática facilitada al efecto, con comunicación de depósito al Ayuntamiento de Cádiz el día 16 de enero de 2024, al ser la Administración municipal la encargada de efectuar el envío de los mismos a la Cámara de Cuentas.

- 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:

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 2023.

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

1.20.- 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.

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

22

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	22/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



2.1.-Consultas sobre arrendamientos urbanos.

- Se han atendido **140 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, 98 son usuarios nuevos y 42 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 **29 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.

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.

- En el año 2023, desde el mes de enero hasta diciembre, el servicio que presta PROCASA con la **OMDEVI**, ha alcanzado los **116 casos**, relativos a personas o familias afectadas por riesgo de desahucio de su vivienda habitual, siendo 56 casos nuevos y 60 casos reabiertos de años anteriores, además de los que continúan la intermediación y que no se han cerrado de las anualidades anteriores. De los 116 casos abiertos en 2023, 100 tenían contrato de arrendamiento de vivienda habitual, 4 tenían préstamo hipotecario y 12 casos eran situaciones en precario, sin contrato o título alguno sobre la vivienda habitual.

Durante esta anualidad **se han cerrado un total de 42 casos** desglosados en los siguientes tipos, manteniendo el resto la intervención:

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

8 conservan la vivienda.

16 consiguen alternativa habitacional adecuada.

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

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	23/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

14 casos cerrados desfavorables, cuyo desglose es el siguiente:

9 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 19 de febrero de 2024, los casos dados de alta por este servicio desde que se implantó el protocolo en octubre de 2015, han sido de 674, de los cuales, aproximadamente, un 81,9% son de arrendamientos, un 8% de hipotecas y un 9,9% están sin título en las viviendas, en precario.

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

Se han presidido **14 Colegios Arbitrales**, dictándose 14 laudos, de los cuales, 6 son laudos conciliatorios, 2 son estimatorios parciales y 6 son desestimatorios.

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 2023 se han **tramitado 3 expedientes de licitación**:

Expte. 2/2022-CO.- Servicios de seguros para PROCASA. Dividido en tres lotes. Procedimiento abierto. Declaración de licitación desierta por falta de ofertas: 18 de octubre de 2023.

Expte. 1/2023-CO.- Enajenación de siete locales comerciales, situados en calle Salvador Viniegra y Valdés, en Cádiz, propiedad de PROCASA. Subasta pública. Adjudicados lotes dos y tres a UNION DE NEGOCIOS CADIZ, S.L., por un importe de 55.940,20 euros más IVA el primero y 52.206,24 euros más IVA el segundo. Declarado desierto el procedimiento de licitación de los lotes uno, cuatro, cinco, seis y siete: 5 de mayo de 2023.

Expte. 2/2023-CO.- 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. Procedimiento abierto simplificado. Aprobación del inicio del proceso de licitación: 18 de octubre de 2023.

- Durante el año 2023 se han **finalizado 2 expedientes de licitación**:

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	24/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Contrato de obras de construcción de 28 viviendas protegidas, equipamiento dotacional y garajes, en calle Marqués de Crópani, de Cádiz, Acción Puntual AP-EX-24 "Marqués de Coprani", de Cádiz.(Expte 1/2022-CO).

Procedimiento de selección de entidades sociales sin ánimo de lucro para la adjudicación en arrendamiento de viviendas del parque público, destinadas al desarrollo de proyectos de interés social y la regulación del uso y funcionamiento de dichas viviendas. Concurso público. (Expte. 3/2022-CO). Aprobación el 18 de octubre de 2023 de la Lista de prelación de entidades seleccionadas para la adjudicación de viviendas en arrendamiento, en el orden que se indica a continuación: 1ª.- Asociación Realidades para la Integración Social. 2ª.- Asociación Calor en la Noche. 3ª.- Asociación Todo por una Sonrisa:

- Durante el año 2023 se ha procedido a la **formalización de 3 contratos** correspondientes, el primero, a un expediente de licitación del año 2022 y, los dos últimos, a un procedimiento del año 2023:

Contrato de obras de construcción de 28 viviendas protegidas, equipamiento dotacional y garajes, en calle Marqués de Crópani, de Cádiz, Acción Puntual AP-EX-24 "Marqués de Coprani", de Cádiz.(Expte 1/2022-CO). Adjudicataria: EJOC2004, S.L. Formalización: 19 de abril de 2023. Plazo: veintiún meses. Importe:3.662.896,00 €, más el IVA.

Lotes dos y tres del Expte. 1/2023-CO, Formalización: mediante escritura pública otorgada el 19 de mayo de 2023, cuyos detalles ya han sido reflejados más arriba.

- Además, se han **prorrogado 8 contratos** durante el año 2023:

Contrato de arrendamiento con opción de compra mediante procedimiento abierto de subasta pública de plaza de garaje número seis, en Calle Público, número 5, en Cádiz. (Expte. 16/2018-CO). Cuarta prórroga por un año.

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). Tercera prórroga por un año.

Contrato de servicios de mantenimiento integral, a todo riesgo, de 26 ascensores, 11 salva-escaleras y un elevador vertical, instalados en determinados edificios gestionados por PROCASA (Expte. 3/2018-CO). Cuarta prórroga por un año.

Contrato de arrendamiento de local situado en calle Ángel, nº 10, en Cádiz (Expte. 15/2018-CO). Tercera prórroga por un año.

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). Segunda prórroga por un año.

Contrato de servicios de auditoría de cuentas anuales de PROCASA, así como la realización de un informe adicional y de control financiero (Expte. 9/2019-CO). Segunda prórroga por un año.

Contrato de servicios de reparación y mantenimiento de los edificios administrados por PROCASA (Expte. 2/2021-CO). Segunda prórroga por un año.

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	25/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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 ella (Expte. 6/2019-CO). Cuarta prórroga por un año.

- Durante el año 2023 se han **gestionado los datos de 35 contratos menores**, de los cuales:

Servicios: 33, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 58.541,50 €

Suministros: 1, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 176,85 €

Obras: 1, con un total de importe de adjudicación sin IVA de 4.032,00 €

El total de importe de adjudicación sin IVA de todos asciende a 62.750,35 €

De ellos, los **tramitados directamente por este Departamento Jurídico, ha sido 1**, y es el siguiente:

- Expte. 14/2023-COM: Contratación de servicios jurídicos para la recuperación de la posesión de diez viviendas. Adjudicataria :Alicia María Estévez Vidal. Importe: 10.743,80 €, más IVA.

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

- **Personación y defensa de PROCASA en 15 procedimientos judiciales**, llevando la dirección jurídica de los pleitos en los que PROCASA es parte, ejercitando la defensa legal de los derechos e intereses de la empresa (preparación y presentación de demanda o contestación, asistencia a la audiencia previa, asistencia a juicio; preparación de recurso o contestación, ejecución de resoluciones judiciales, solicitud de mejoras de embargo...). Son los que se informan a continuación:

Demanda de Juicio Verbal contra Rubén Expósito Carrera, en ejercicio de acción de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, respecto de la vivienda ubicada en la calle Olvera, número 1A, 2º A. Pendiente de admisión a trámite.

Personación y contestación de demanda 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. Diligencia de Ordenación de 29.09.2023 teniendo por comparecida a PROCASA y por contestada la demanda.

Procedimiento de Ejecución 223/2023 dimanante de autos del Procedimiento Verbal 1313/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz. PROCASA contra Noelia Riego Cano y Roberto Raúl Domínguez Tirado, en ejercicio de acción de desahucio por precario, en relación con la vivienda sita en la calle Público, número 5, Bajo D. Auto de 03.05.23 despachando ejecución. Decreto de 19.05.25 señalando el lanzamiento para el 27.06.23. Auto de 29.06.23 de rectificación de error en sentencia. Decreto de 20.10.23 con nuevo señalamiento de lanzamiento para el 28.11.23. Lanzamiento ejecutado el día señalado. Decreto de archivo del procedimiento de ejecución de 13.12.23.

Personación en autos de Juicio sobre delito leve número 114/2023. PROCASA contra Samara Soto Jiménez. Celebración de la vista el 05.09.2023. Sentencia condenatoria de 07.09.2023, acordando además el lanzamiento de la denunciada de la vivienda municipal. Diligencia de Ordenación de 15.09.2023 teniendo por solicitado por la parte denunciada abogado de oficio para la interposición de recurso de apelación.

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle		Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo		Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez		Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna		Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González		Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones			Página	26/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			



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.

Escrito de solicitud al juzgado de mejora de embargo en Procedimiento de Ejecución de título judicial 633/2021, dimanante de Juicio Verbal de desahucio y reclamación de cantidad 383/2020, del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Cádiz. Diligencia de Ordenación del Juzgado acordando la retención del saldo bancario y sueldo al ejecutado.

Ha continuado la intervención en el año 2023, en el ejercicio de la defensa legal de PROCASA, en las siguientes fases y actos procesales dimanantes de procedimientos judiciales incoados en los años 2021 y 2022:

Juicio Verbal 456/2022 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cádiz. PROCASA contra María Dolores Goma López y Francisco Redondo Romero, en ejercicio de acción de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, respecto de la vivienda ubicada en la calle Enrique el Mellizo, número 2, 1º F. Diligencia de Ordenación de 23 de enero de 2023, señalando el juicio para el 8 de mayo de 2023 y el lanzamiento para el 29 de junio de 2023. Diligencia de Ordenación de 28.04.2023 de suspensión de la vista. Diligencia de Ordenación de 09.05.23 de traslado de comparecencia de la demandada solicitando suspensión del lanzamiento y fraccionamiento de deuda. Escrito de PROCASA de 26.05.23, oponiéndose a la solicitud formulada de contrario. Diligencia de Ordenación de 29 de junio de 2023 suspendiendo lanzamiento el día de la fecha por falta de notificación al demandando y señalando nueva fecha lanzamiento para el 28 de septiembre de 2023. Ejecución del lanzamiento en la fecha indicada. Decreto de archivo del procedimiento de 03.10.2023.

Procedimiento Ordinario 470/2022, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cádiz. PROCASA contra Sebastián Sánchez Ligero, en ejercicio de acción para declaración de la extinción del contrato de arrendamiento de la vivienda municipal sita en la calle Cal y Canto, número 5, piso 5º, letra C, por causa de fallecimiento. Celebrada la Audiencia Previa el 18 de enero de 2023. Sentencia estimatoria de 23 de enero de 2023, condenando al demandado al desalojo de la vivienda de litis. Entrega de llaves el 10.04.23. Escrito de PROCASA de 03.05.23 solicitando el archivo del procedimiento.

Personación y contestación de demanda en Procedimiento Ordinario 475/2021, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Cádiz. Remedios Martín Navarro contra PROCASA, impugnando Resolución de 23.09.2021 del RPMDVP. Señalamiento de audiencia el día 20.03.2023 para la práctica de la prueba testifical. Decreto de 26.09.2023 de terminación del procedimiento por desistimiento de la recurrente. Diligencia de Ordenación de 09.10.2023 de archivo definitivo de los autos.

Personación y contestación de demanda en los autos de Juicio Verbal 1003/2022, del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Cádiz. Agrupación Mutual Aseguradora (AMA) contra PROCASA, en reclamación de la cantidad de 1065,12 euros por daños causados por inmueble municipal sito en la calle Venezuela, nº 19, 2º A. Vista señalada para el 06.06.23. Providencia de 12.06.23 con nuevo señalamiento de vista para el 12.09.23. Celebración de la vista en la fecha indicada. Sentencia de 19.09.2023 condenando a PROCASA al pago de 896,30 € más los intereses legales y costas, sin posibilidad de interposición de recurso.

Procedimiento Verbal 455/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Cádiz, el 18 de marzo de 2022. PROCASA contra Manuel Tallafé León, en ejercicio de acción de desahucio por expiración del término y reclamación de cantidad respecto de la vivienda ubicada en la calle San Roque, número 7, Escalera 3, 3º Dcha. Sentencia de 24 de enero de 2023 con estimación parcial del recurso de apelación, revocando la cantidad objeto de condena, minorándolo, y sin imposición de costas. Escrito de 28.04.23 solicitando la ejecución definitiva de la sentencia. Auto de 30.05.2023 de despacho de ejecución y Decreto de medidas de la misma fecha, señalando el lanzamiento para el 19.09.2023. Entrega de llaves el 12.09.2023. Decreto de archivo del procedimiento de 27.10.2023.

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	27/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Procedimiento Verbal 1187/2021 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz, el 24 de mayo de 2022. PROCASA contra Nazaret Salido Morales y José María Cortés Mayo, en ejercicio de acción de desahucio por precario, en relación con la vivienda sita en la calle Marinero en Tierra, número 4, Bajo A. Sentencia de fecha seis de junio de 2022, estimatoria de las pretensiones de PROCASA. Entrega de llaves por adjudicación vivienda por excepcionalidad, el 20.11.23. DIOR de 01/09/23 con archivo definitivo del procedimiento.

Procedimiento de Ejecución 47/2022 dimanante de autos de Procedimiento Ordinario 1267/2020, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cádiz, para recuperación de la vivienda sita en la calle Murallas de San Roque, número 7, Escalera 3, 1ª Izquierda, contra Raquel Vera Garcés.

Interposición por PROCASA de Recurso de Reposición el 25 de abril de 2023 contra Diligencia de Ordenación de 14 de abril apercibiendo a PROCASA de archivo de actuaciones por falta de impulso procesal. Diligencia de Ordenación de 07.06.23 admitiendo a trámite el recurso de PROCASA y dando trámite de audiencia por 5 días a las demás partes. Decreto de 28.09.2023 desestimando el recurso de reposición, salvo la inclusión de que el archivo sería "provisional".

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. Suspensión del lanzamiento para el 2 de marzo y nuevo señalamiento para el 16 de marzo de 2023. Suspensión del lanzamiento y nuevo señalamiento para el 15 de mayo de 2023. Suspensión del lanzamiento por el juzgado para pedir informe de vulnerabilidad de la ejecutada. Presentación de escrito solicitando señalamiento de nueva fecha de lanzamiento. Diligencia de Ordenación señalando el lanzamiento para el 18.03.2024.

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.

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

nueve de febrero, veintiocho de marzo, treinta de marzo, cinco de mayo; catorce de julio, dieciocho de octubre.

Emisión de 16 certificaciones de acuerdos (del Consejo de Administración y de la Junta General).

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.

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	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	28/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Celebración de 11 sesiones de Mesas de Contratación

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

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

E) DEPARTAMENTO ECONOMICO FINANCIERO

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

E.1) Recepción de facturas

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

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

- a) Depósito de fianzas a través de la Plataforma de pago de la Junta de Andalucía.
- b) 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:

- 1. Fraccionamiento de recibos.
- 2. Apoyo al control de recibos.
- 3. 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.

29

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	29/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

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 RAPPA Varela	992.068,35	244.493,07
Préstamo García de Sola 16-18	444.910,26	116.516,65
Préstamo Arriacruz 5	465.398,00	153.746,53
Préstamo San Juan de Dios 6	623.209,00	413.112,36
Préstamo Teniente Andújar 20	1.028.175,96	362.119,36
Préstamo Angel 8	1.080.442,66	589.822,96
Préstamo San Juan 23	532.630,24	231.932,11
Préstamo Geriátrico	7.628.245,00	2.245.063,59
Préstamo García de Sola 14	576.574,00	287.227,92
Préstamo Botica 27	1.343.614,23	638.107,61
Préstamo Mirador 10	2.614.942,15	1.507.895,83
Préstamo Público 5	1.532.419,00	1.205.834,93
Préstamo Mesón 15	511.349,00	235.495,57
Préstamo Sopranis 14	1.289.927,00	276.255,62
Préstamo Solano 28	911.993,20	606.687,27
Préstamo Goleta 3	673.710,80	502.063,76
Préstamo Cantavieja (Gabriela Ortega 1)	122.156,00	103.100,03
Préstamo Soledad 15	882.147,77	486.937,80
Préstamo Paraguay 3	821.586,02	443.448,85
Préstamo San Juan 39	783.440,63	423.566,70
Préstamo Abarzuza	1.774.958,00	964.201,25
Préstamo G.Civil Alq Opción Compra	831.176,00	291.548,94
Totales	27.465.073,27	11.842.240,91

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, se financian con aportación municipal, por lo que hay que justificar los gastos realizados con cargo a la subvención de capital, así como el seguimiento del cobro y la liquidación de la subvención. Estas

30

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	30/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



subvenciones se complementan con las concedidas por otras administraciones, incluso a nivel europeo, que conlleva control y justificación de gastos, así como todas las gestiones para su cobro.

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

En el ejercicio 2023 se han concedido las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Subvención de capital (Remanente de Tesorería 2022 Ayuntamiento)	Viviendas en Avda. Marconi y Gía. Sola 22	31 agosto de 2023	7.200.000,00
Subvención corriente (Remanente de Tesorería 2022 Ayuntamiento)	Plan de choque en vivienda municipal	31 agosto de 2023	1.000.000,00
Subvención de capital (Acuerdo Comisión Bilateral PRTR)	8 viviendas en alquiler en calle Pericon de Cádiz 3-5	16 octubre de 2023	348.625,00
Subvención de capital (Acuerdo Comisión Bilateral PRTR)	8 viviendas en alquiler en calle Sagasta 77-79	16 octubre de 2023	589.445,29
Subvención de capital (Acuerdo Comisión Bilateral PRTR)	9 viviendas en alquiler en calle Calderón de la Barca 19	16 octubre de 2023	388.490,00
Subvención de capital (Acuerdo Comisión Bilateral PRTR)	28 viviendas protegidas en alquiler en calle Marqués de Cropani	16 octubre de 2023	2.976.774,76
Subvención de capital (Acuerdo Comisión Bilateral PRTR)	11 viviendas en alquiler en calle Setenil de las Bodegas	16 octubre de 2023	255.185,00

Durante el 2023 se han justificado las siguientes subvenciones:

Concedente	Promoción subvencionada	Fecha concesión	Importe concedido
Programa Reco2st fondos europeos	28 viviendas en alquiler en calle Dr. Maraón (Programa Horizon 2020)	Diciembre 2017	853,00
Excmo. Ayuntamiento de Cadiz	Reformas en vivienda municipal	Presupuesto 2021	1.715.849,86
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía, Ayuntamiento y fondos europeos	28 viviendas en alquiler en calle Dr. Maraón (Ministerio aporta 459.095,00 y Junta de Andalucía 420.000)	16 octubre de 2019	879.095,00
Acuerdo Comisión Bilateral Ministerio, Junta Andalucía y Ayuntamiento	15 viviendas en alquiler en calle Botica 29 (Ministerio aporta 282.502,50, Junta de Andalucía 225.000)	21 noviembre de 2020	507.502,50
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	764.279,26

Presentación de Impuestos estatales, autonómicos y municipales:

- Remisión a la Agencia Tributaria de los registros de facturación SII (Suministro Inmediato de Información).
- Presentación mensual del Modelo 111 de la Agencia Tributaria (Retenciones e ingresos a cuenta y Rendimientos del trabajo IRPF).

Código Seguro De Verificación	aivShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	31/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- 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:

- Recopilación y remisión de documentación solicitada por la empresa auditora de las cuentas anuales y confección de estas.
- 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 28 de septiembre de 2023 se aprobaron las cuentas anuales de 2022 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", pues pasamos a formar parte del perímetro de consolidación del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, lo que conllevó, no sólo formarse en la Ley 2/2012 de Estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, sino tener conocimientos de contabilidad pública y adoptar criterios para poder realizar la consolidación de los estados contables, dada la particularidad de nuestro ciclo de explotación, no existiendo en ese momento nota alguna del Ministerio en la forma de proceder.

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

- Presupuestos anuales
- Liquidaciones anuales
- Previsiones a medio plazo
- Trimestralmente ejecución y plan de ajuste.
- Cálculo de la capacidad financiera y regla de gasto para el Ayuntamiento
- Morosidad y cálculo del PMP
- Así como todos los informes que solicite la Intervención en relación con el nivel de deuda y cumplimiento del plan económico financiero.

Ante la ausencia de asesor fiscal externo, se están realizando tareas de asesoramiento tales como confección del impuesto de sociedades, consultas específicas de tributos, realización de estudios de operaciones como la Guardia Civil, operación muy complicada contablemente, y sobre todo conocimiento de la normativa para el cumplimiento de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, ya que el incumplimiento de ello conllevaría no poder aprobar el presupuesto municipal.

Además de la actividad rutinaria del Departamento, durante el año 2023 se han realizado las siguientes actividades extraordinarias:

E.10) Promociones

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	32/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



Promociones sitas en Botica, 29 y Enrique El Mellizo N.º 2

- Colaboración con el departamento al objeto de materializar las Escrituras Públicas de División Horizontal y Final de Obra al para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad de estas:
- Recopilación de documentación y traslado de esta a las notarías de las distintas promociones.
- Coordinación con las notarías que realizaron la formalización de las escrituras.
- Seguimiento del proceso.
- Cabe destacar la promoción de Enrique el Mellizo N.º 2, promoción incluida en el programa de Viviendas en Alquiler con Opción de Compra para Jóvenes, que no sólo se procedió a la división horizontal, sino que incluye una reorganización de la propiedad (agrupación, demolición y rectificación de cabida) resultante de la aprobación de estudio de detalle, declaración de obra nueva, división material, constitución de servidumbres y división en régimen de propiedad horizontal.
- Liquidación impositiva ante la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía:
- Liquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados tanto de la División Horizontal como Final de obra de las dos promociones, además de la agrupación, demolición y rectificación de cabida, declaración de obra nueva, división material y constitución de servidumbre en el caso de Enrique El Mellizo 2..
- Trámites para la Inscripción en el Registro de la Propiedad de la división horizontal de las dos promociones. En el caso de Botica N.º 29, también se inscribió la calificación definitiva de vivienda protegida en alquiler régimen especial.
- Al cierre del ejercicio 2022, la inscripción de la Finca de Enrique El Mellizo sigue pendiente en el Registro de la Propiedad, al ser una escritura pública un tanto compleja por los distintos actos que se refleja en ella.
- Dar traslado de las escrituras públicas de Botica N.º 29, al objeto de dar de alta a Catastro.
- Una vez inscrita la División Horizontal y la calificación definitiva del proyecto de Botica, 29, y en colaboración con el departamento de Promociones y con la Gerencia de PROCASA, se procedió a presentar la documentación justificativa del abono final de la subvención de la promoción (Expte. FPA 06/20).

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 N°11 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 de Cádiz.
- Rehabilitación de Edificio para 9 Viviendas Protegidas en calle Calderón de la Barca nº19

E.12) Venta de viviendas

Viviendas de Jóvenes:

- Recabar y comprobación de datos y elaboración de cálculos del precio de las viviendas en alquiler con opción a compra, al objeto de atender las solicitudes de información presentadas para la adquisición de 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.)

33

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	33/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



- La documentación propia del cliente (contrato alquiler, DNI...)
- Certificado energético, certificado bancario en relación con el préstamo que financia la vivienda en cuestión, certificado de estar al corriente de los impuestos municipales, certificado de la comunidad de propietarios de estar al corriente en el pago de las cuotas, si procede, certificado de las rentas abonadas por el cliente al objeto de remitirlo a la notaría y elaborar las escrituras de compraventa y cancelación.
- Trámites para la cancelación de la carga hipotecaria de la vivienda.
- Trámites con la gestoría que tramita la hipoteca con el comprador.
- Una vez escriturada la vivienda, se da traslado a vivienda pública para la baja de la vivienda y también se contabiliza la venta.
- Inscribir la cancelación hipotecaria en el Registro de la Propiedad al objeto de que el comprador pueda registrar la compraventa libre de carga en el Registro.

Locales

Durante el 2023 se han vendido 2 locales en Astilleros y 1 en la promoción de Campillos.

También se han vendido 10 garajes en la promoción de "Guardia Civil", que estaban arrendados con opción de compra y se ha ejecutado la misma

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

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
 - PRÉSTAMOS pago de las cuotas de préstamos
 - IBI que se abona y no se cobra por la morosidad

34

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle	Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo	Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez	Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna	Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González	Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones		Página	34/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma		



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

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle			Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo			Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez			Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna			Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González			Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones				Página	35/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma				



III.- EVOLUCION DEL NEGOCIO E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD COMPARATIVA EJERCICIOS 2023 – 2022.

Importe neto de la cifra de negocios 2022.....1.327.213,95 euros
 Importe neto de la cifra de negocios 2023.....1.672.725,00 euros.
 Volumen total de activos en ejercicio 2022.....41.210.169,90 euros.
 Volumen total de activos en ejercicio 2023.....49.402.746,53 euros.

ANÁLISIS DE RATIO

Ratio	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Variación
Equilibrio	64,06%	102,98%	-38,92 %
Endeudamiento	156,29%	157,26%	-0,97 %
Solvencia	1,16	1,23	-0,07

La ratio de equilibrio de la sociedad ha variado en este ejercicio con respecto al anterior, lo que significa que la relación entre el pasivo exigible de la empresa a corto plazo con respecto al activo circulante durante 2023 ha disminuido con respecto al 2022, 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 ha aumentado con respecto al ejercicio anterior. Esta ratio relaciona la financiación ajena a corto plazo con los fondos propios de la empresa.

La solvencia técnica a corto plazo mide la capacidad que tiene la empresa en pagar sus deudas a corto plazo. Esta ratio debe ser superior a 1. En este ejercicio apenas ha variado.

Cádiz, 5 de abril de 2024
 LOS ADMINISTRADORES

Fdo.: Ana María Sanjuán Luna

Fdo.: José Manuel Cossi González

Fdo.: Pablo Otero Gallardo

Fdo.: José Ramón Ortega Domínguez

Fdo.: Elena Montserrat Fernández Valle

Código Seguro De Verificación	aiVShumMIhZKP0/qT0eRbA==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Helena Monserrat Fernandez Valle		Firmado	09/04/2024 12:52:18
	Pablo Otero Gallardo		Firmado	09/04/2024 09:44:40
	José Ramón Ortega Domínguez		Firmado	09/04/2024 09:39:01
	Ana María Sanjuan Luna		Firmado	09/04/2024 09:28:17
	Jose Manuel Cossi González		Firmado	09/04/2024 09:16:54
Observaciones			Página	36/36
Url De Verificación	https://firma.cadiz.es/verifirma			

