

M^a ISABEL BUESO NÚÑEZ, ABOGADA, SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE CÁDIZ, S.A. (PROCASA), CON CIF A11302403,

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración de PROCASA, en su sesión celebrada el día diecinueve de abril de dos mil dieciocho, al punto número dos del orden del día, aprobó, por unanimidad de los Consejeros, los documentos con la previsión de cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria elaborada al efecto sobre previsión de ingresos y gastos para 2018 y el presupuesto de capital, programa de actuación, inversiones y financiación (PAIF) correspondientes al ejercicio 2018.

Y para que conste y surta los efectos oportunos donde proceda, extendiendo y firmando el presente al pie de esta hoja, de orden y con el visto bueno de la Presidente del Consejo de Administración, en Cádiz, a veintiuno de mayo de dos mil dieciocho.

VºBº

PRESIDENTE DEL CONSEJO
DE ADMINISTRACIÓN





Fdo.: Eva M^a Tubío Martínez



PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA
MUNICIPAL PROMOCION Y GESTION DE VIVIENDAS DE CADIZ, S.A., PROCASA

(P.A.I.F.) EJERCICIO 2018

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS PARA 2018

I.- INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Los rasgos distintivos del PAAIF son principalmente:

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

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

"Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)" como sociedad mercantil, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Cádiz, debe remitir al mismo sus previsiones de ingresos y gastos, así como los programas anuales de actuación inversiones y financiación. El Presupuesto para el ejercicio 2018, estructura de forma precisa las previsiones y su ordenación económica, con los estados de previsión de ingresos y gastos (artículo 113.1 R.D. 500/1990 de 20 de abril).

PROCASA presenta los estados de previsión de gastos e ingresos con los siguientes estados financieros (artículo 112.1 R.D. 500/1990 de 20 de abril)

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

II.-ANTECEDENTES

“Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)”, es una empresa municipal con forma jurídica de sociedad anónima de naturaleza mercantil, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Cádiz.

A través de PROCASA, el Ayuntamiento de Cádiz ha venido gestionando de una forma directa la política municipal de vivienda y rehabilitación, como servicio al ciudadano, en el ejercicio de las competencias que el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local otorga a los municipios, dentro de los términos de la Legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma Andaluza. En este sentido, la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local para Andalucía, establece en su artículo 9.2, que los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias: planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.

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

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

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

- o 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.

- o 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.
- o 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.
- o La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- o Estudios, informes, colaboraciones y gestiones con particulares, administraciones, entidades públicas o privadas y asesoramiento a personas físicas o jurídicas sobre medidas y materias relacionadas y encaminadas a proteger o promocionar el establecimiento, mantenimiento y desarrollo de actividades comerciales, industriales y de equipamiento socio-cultural y espacio cívico dentro del ámbito del Casco Histórico de Cádiz, con el propósito de fomentar la actividad económica en el mismo, con exclusión de aquellas actividades cuyos epígrafes estén sometidos a legislación especial y las que impliquen ejercicio de autoridad.
- o 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 Histórico de Cádiz, con exclusión de las actividades que impliquen ejercicio de autoridad.

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

III.- OBJETIVOS A ALCANZAR POR LA EMPRESA PARA 2018.

Los principales objetivos de la empresa para 2018 son los siguientes:

- 1) Continuar el camino de consolidación de la sociedad a nivel económico en el cumplimiento de la “regla del 50%” para que la Intervención General de Administración del Estado (IGAE) modifique la clasificación de PROCASA, clasificada actualmente en el sector de “Administraciones Públicas” en Contabilidad Nacional a Sociedad de Mercado.

Según lo establecido en el artículo 3.2 del real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a la entidades locales, la clasificación tendrá una vigencia de cinco años, coincidiendo con la duración de la Bases de la Contabilidad Nacional, salvo que se produzca un cambio en el objeto social, una modificación sustancial de la actividad desarrollada o un cambio en las fuentes de financiación de alguno de los agentes, en cuyo caso se estudiará de nuevo su clasificación. Procasa, durante los ejercicios 2014, 2015, 2016 y en 2017, según los resultados registrados en la contabilidad de la sociedad, ha cumplido la regla del 50%, por lo que se prevé en 2018 completar el ciclo de esta consolidación.

- 2) Realizar las actuaciones urbanísticas que incumben a la sociedad como beneficiaria de la expropiación de la UE-EXBR1 “Cooperativa R1”, materializando las actuaciones de realojo y pago del justiprecio de las 72 familias afectadas por la expropiación y los actos preparatorios para finalizar la urbanización de la Avda. de Huelva.
- 3) Presentación del Plan Municipal de Vivienda.
- 4) Cumplir con las demás actividades a realizar por la Sociedad previstas en la Memoria de 2018.

IV- MEMORIA DE ACTIVIDADES PARA EL EJERCICIO 2018

Las líneas generales de actuación de la empresa previstas para el ejercicio 2018 se seguirán estructurando en los siguientes ámbitos de actividad:

- 1º. PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y URBANIZACIÓN.
- 2º. GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS EN ALQUILER.
- 3º. GESTIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA
- 4º. ASISTENCIA TÉCNICA A LA ITE, EN COLABORACIÓN CON LA DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO.
- 5º. OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA (OMDEVI)
- 6º. OTRAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD.

1º.- PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y URBANIZACIÓN

En el año 2017 la empresa terminó el desarrollo de la actuación urbanística prevista en la UE-EX01A "Guardia Civil", que se materializó en la construcción de dos edificios con un total de 135 viviendas y toda la urbanización perimetral de los mismos.

El día 12 de marzo de este año, el Pleno de la Corporación aprobó definitivamente el proyecto expropiatorio de la UE-EX1BR1 "Cooperativa R1", designando a Procasa beneficiaria de la expropiación.

La previsión para este ejercicio presupuestario es que Procasa, como beneficiaria de la expropiación de la UE-EX1BR1 "Cooperativa", realoje a los propietarios afectados por el expediente expropiatorio en las viviendas que la empresa ha construido en la UE- EX01A "Guardia Civil" e indemnice a los que han optado por el pago del justiprecio en metálico, para lo que la Sociedad dispone en su tesorería del importe de 2.185.180,80 euros, con tal finalidad.

Cuando se finalice el proceso expropiatorio de los 72 afectados de la UE-EX1BR1 "Cooperativa" con las firmas de sendas actas de ocupación y pago, se procederá a la licitación del derribo de los 4 bloques situados en esta unidad de ejecución, actuación que está prevista también llevarla a cabo durante este ejercicio para poder continuar el segundo tramo de la urbanización de la Avda de Huelva hasta la Avda Juan Carlos I.

Asimismo durante el ejercicio se continuará con las obras de los Proyectos de Rehabilitación iniciados en los edificios de la calle Santa María 10, de 7 viviendas, y en el de la calle Cruz 11, para 13 viviendas, en régimen de arrendamiento, en ambos casos, y con las obras extraordinarias de mejora y reparación en el parque público de viviendas en alquiler, como las que se están llevando a cabo en la fachada de las manzanas A y B de la Barriada del Cerro del Moro, alféizares, ménsulas y cornisas, en Avda. Alcalde Blázquez, Avda Lacave, calle Olvera, calle Batalla del callao y calle Grazalema.

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

Procasa gestiona actualmente un total de 2.075 viviendas de alquiler, correspondientes al Ayuntamiento de Cádiz, a la Junta de Andalucía (actualmente transferidas a AVRA) que son administradas por esta empresa municipal y al parque propio de PROCASA.

El desglose de dicho parque, por la titularidad de las viviendas, es el siguiente:

Propiedad del Ayuntamiento de Cádiz: 1.390 viviendas

Propiedad de Procasa: 249

Propiedad de la AVRA: 436

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

2ªa) Funciones Administrativas

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

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

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

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

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

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

2º b) Funciones de Cobranza

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

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

b.3) Control de impagos, realizando las pertinentes gestiones de cobro, contemplando las causas de demora en el pago, con facultades para convenir con los adjudicatarios los términos para la regularización de su situación, de acuerdo con los criterios que se fijen con carácter general

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

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

2º.c) Funciones de Seguimiento y de Control

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

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

c.3) Actualizar las rentas de las viviendas y locales cedidos en régimen de arrendamiento, conforme a la legislación arrendaticia que les sea de aplicación, así como notificar los

aumentos de renta y las repercusiones de aquellas cantidades e impuestos que puedan efectuarse conforme a la legislación vigente.

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

En el ejercicio 2018 están previstos unos ingresos anuales por arrendamientos de viviendas y locales de negocios por un importe de 2.294.681,14 euros.

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

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

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

3.a) Recogida y gestión de datos

3.b) Coordinación con otros órganos e instituciones para la actualización permanente de datos inscritos en el Registro Público Municipal.

3.c) Gestión en materia de adjudicación de vivienda protegida o de cualquier otra clase que se proporcione al Registro.

4.d) Cuantas otras funciones en relación con el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se asignen al mismo, en virtud de las instrucciones de ejecución y desarrollo de la normativa reguladora.

Según los datos de enero de 2018, el Registro cuenta con un total de 7.096 unidades de convivencia inscritas que demandan vivienda protegida, de las cuales 5.148 demandantes los son en régimen de alquiler, 3.024 en régimen de compra y 5.628 en régimen de opción a compra, con el siguiente desglose:

Exclusivamente propiedad.....	172
Exclusivamente alquiler con opción a compra.....	730
Exclusivamente alquiler.....	1.277

Propiedad y Alq. con opción a compra.....	1.046
Propiedad y alquiler.....	1.806
Alquiler y Alq. con opción a compra.....	2.065
Cualquiera de los tres regímenes.....	1.787

4º.- INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS

Procasa asume la colaboración con la Delegación Municipal de Urbanismo en cuantos trabajos sean necesarios para las Inspecciones Técnicas de Edificios, reservándose el Área de Urbanismo las funciones relativas a los requerimientos y adopción de cuantos acuerdos sean precisos para el ejercicio de las potestades administrativas y en particular para el ejercicio de la potestad sancionadora y otras medidas coercitivas.

Las funciones del servicio asumidas por Procasa, en síntesis, son:

- Análisis y estudio de todas las ITE remitidas por el Área de Urbanismo, comprobándose que no falte documentación y análisis del resultado del informe técnico emitido.
- Visita de inspección a los edificios objeto de ITE
- Redacción de informes.
- Informes de valoración de obras
- Previsión para 2018

Durante los 3 meses de este año 2018, los técnicos de Procasa han emitido 85 informes sobre las Inspección Técnica de Edificios y teniendo en cuenta que durante el año 2017 se emitieron 316 informes, la previsión es que durante el año 2018 se emitan un número similar al ejercicio anterior.

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

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

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

A.- Medidas de Prevención de Desahucio

A.1) Asesoramiento previo a la concertación de préstamo hipotecario.

A.2) Asesoramiento previo a la concertación de contrato de arrendamiento.

B.- Actuaciones de Mediación

B.1) Coordinación con la Oficina de Defensa de la Vivienda para que ésta medie con la entidad financiera acreedora en orden a proponer la reestructuración del préstamo, la dación en pago o una quita de la deuda.

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

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

Redacción de escritos de enervación de la acción de desahucio.

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

C.- Actuaciones de Protección

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

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

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

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

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

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

Durante el primer trimestre de este ejercicio 2018 se han abierto en la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda 33 expedientes sobre nuevos casos de familias en riesgo de pérdida de la vivienda habitual y 4 expedientes de situaciones tratadas anteriormente, que se han reabierto en

este periodo.

De los casos nuevos tratados este año en el servicio OMDEVI de Procasa por riesgo de pérdida de la vivienda habitual, en 31 el régimen de tenencia de la vivienda era en arrendamiento y en dos casos no había título alguno, son casos de precario. No se ha dado ningún caso de ejecución hipotecaria.

En el año 2017, desde el OMDEVI se atendieron 121 casos, de los cuales 4 fueron hipotecarios, 9 precarios y el resto viviendas en alquiler.

Teniendo en cuenta los casos tratados durante este año y el año pasado, la previsión es que el número de casos que se atenderán en este caso será similar al del año pasado.

Para completar este programa se aprobó la Ordenanza de "Alquiler Social", al amparo de la cual, se concertaron tres alquileres en el año 2017. Durante el año 2018, se reforzarán gestiones para aumentar el número de pisos que se acojan a este programa.

6º.- OTRAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

- Elaboración del Plan Municipal de Vivienda, cuya previsión es entregarlo terminado en este ejercicio.
- Colaboración con la Universidad de Cádiz en el Proyecto ReCO2ST para la rehabilitación residencial de energía y emisiones de CO2 casi nulos, con coste, salud, confort y calidad medioambiental óptimos, dirigido al proyecto para la rehabilitación del edificio de propiedad municipal sito en C/ Doctor Marañón 2, de 28 viviendas. Para este Proyecto la Comisión Europea, Directorate-General Research & Innovación, a través del programa de Fondos Horizon 2020, ha concedido al Ayuntamiento de Cádiz una subvención de 601.875,00 euros, de los que ha ingresado una prefinanciación del 48,34% (290.906,25 euros). La oficina técnica de Procasa está llevando a cabo la redacción del proyecto de Rehabilitación de la finca.
- Participación en el Observatorio Municipal de la Vivienda y en sus Comisiones de trabajo, como órganos de debate y participación ciudadana de la ciudad, en materia de vivienda.

V.- BASES DE PRESENTACIÓN DEL PAAIF

B.1. Imagen fiel:

El PAAIF se presenta en base a las disposiciones legales vigentes en materia contable, y se

presentan, en términos generales, siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, 16 de noviembre. Subsidiariamente, y hasta que se publiquen las adaptaciones sectoriales del Plan General de Contabilidad mencionado en el párrafo anterior, se adoptan las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas inmobiliarias aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad de 1990 a las empresas constructoras, aprobadas mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1993, siempre y cuando las citadas adaptaciones no sean contrarias a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad en vigor.

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

B.2. Principios contables.

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

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

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

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

B.4. Agrupación de partidas.

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

B.5. Elementos recogidos en varias partidas

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

B.6. Cambio de criterios contables

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

V.- PRESUPUESTO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe neto de la cifra de negocios	17.422.349,28
a) Ventas Inmuebles terminados (existencias)	15.126.668,14
b) Ingresos por arrendamientos	2.294.681,14
c) Prestación de servicios	1.000,00
2. Variación Existencias	-10.104.410,61
3. Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado	1.499.854,87
4. Aprovisionamientos	-2.335.605,73
a) Consumo de edificios adquiridos	
b) Consumo de terrenos y solares	
c) Obras y servicios realizados por terceros	-2.335.605,73
d) Consumo de otros aprovisionamientos	
5. Otros Ingresos de explotación	2.105.627,84
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corrientes	10.000,00
b) Subvención corriente Ayuntamiento actividades interés público	1.225.460,47
c) Subvención corriente Ayuntamiento parque público	835.750,86
d) Otras subvenciones de explotación	34.416,51
6. Gastos de personal	-1.817.201,00
a) Sueldos y Salarios	-1.393.500,00
b) Cargas Sociales	-423.701,00
7. Otros gastos de explotación	-5.588.819,46
a) Servicios exteriores	-750.000,00
b) Tributos	-250.000,00
c) Pérdidas, deterioro y var. De prov. Por oper. Comerciales	-4.413.819,46
d) Otros gastos de gestión corriente	-175.000,00
8. Amortización del Inmovilizado	-486.608,24
a) Amortización del inmovilizado intangible	-6.690,09
b) Amortización del inmovilizado material	-2.585,75
c) Amortización de inversiones inmobiliarias	-477.332,40
9. Imputación de subvenciones e inmovilizado no financiero y otras	119.886,66
10. Exceso de provisiones	
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	0,00
a) Deterioros y pérdidas	
b) Resultados por enajenaciones y otros	0,00
12. Otros resultados	0,00
a) Ingresos excepcionales	20.000,00
b) Gastos excepcionales	-20.000,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	815.073,61
13. Ingresos financieros	
a) De participaciones e instrumentos de patrimonio	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	
c) Incorporación al activo de gastos financieros	
14. Gastos financieros	-536.309,06
a) Por deudas con el Ayuntamiento	-10.384,73
b) Por deudas con terceros	-525.924,33
c) Por actualización de provisiones	

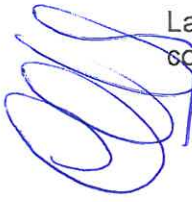
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-536.309,06
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	278.764,55
18. Impuesto sobre beneficio	-69.691,14
RESULTADO DEL EJERCICIO	209.073,41

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

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

V.1. Importe neto de la cifra de negocios

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



Importe neto cifra de negocios	31/12/2018
Ventas de Viviendas y Garajes	15.126.668,14
Ingresos por arrendamientos	2.294.681,14
Prestación de servicios	1.000,00
Totales	17.422.349,28

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

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

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

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.

La previsión de ingresos en concepto de arrendamiento para el ejercicio 2018 asciende a 2.294.681,14€

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

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

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

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

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

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

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

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

Inversiones realizadas para nuestro inmovilizado en terrenos y edificios que se mantiene para explotarlos en régimen de alquiler.

Al tratarse de inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se han

devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo.

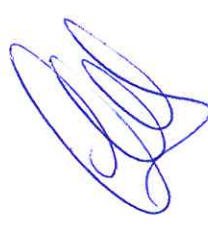
V.4. Aprovisionamientos

La composición del saldo es la siguiente:

Aprovisionamientos	31/12/2018
Trabajos realizados por otras empresas	2.335.605,73
Totales	2.335.605,73

V.5. Otros ingresos de explotación

El detalle del epígrafe es el siguiente:

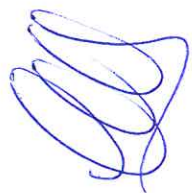


Descripción	31/12/2018
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	10.000,00
Subvenciones de explotación parque público	835.750,86
Subvención municipal para actividades de interés público	1.225.460,47
Otras Subvenciones de explotación	34.416,51
Totales	2.105.627,84

Las subvenciones de explotación para el parque público, se desglosan en 700.000 euros transferidos por el Ayuntamiento de Cádiz para acometer intervenciones de mejora en el parque público municipal de viviendas, que son propiedad del Ayuntamiento y están siendo gestionadas por Procasa, más 135.750,86 euros para continuar el abono de las obras que se están realizando en las ménsulas, cornisas y alféizares del Cerro del Moro.

V.6. Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados. La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo al personal. En los gastos de personal para el ejercicio 2018 se ha contemplado el previsible incremento de 1,75% en base al acuerdo para la mejora del empleo público y de condiciones de trabajo de fecha 9 de marzo de 2018 alcanzado entre el Ministerio de Hacienda y Función Pública y los sindicatos mayoritarios CCOO, UGT y CSI-F.



Gastos de personal	31/12/2018
Sueldos y Salarios	1.393.500,00
Seguridad Social a cargo de la empresa	423.701,00
Totales	1.817.200,00

V.7. Otros gastos de explotación

El desglose sería el siguiente:

Descripción	31/12/2018
Servicios exteriores	750.000,00
Tributos	250.000,00
Variación provisiones	4.413.819,46
Otros gastos	175.000,00
Totales	5.588.819,46

V.8. Amortización del inmovilizado

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

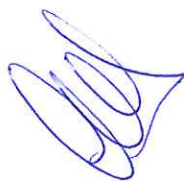
se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de tres años.

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

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

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

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



Amortización del Inmovilizado	31/12/2018
Inmovilizado Intangible	6.690,09
Inmovilizado Material	2.585,75
Inversiones Inmobiliarias	477.332,40
TOTAL AMORTIZACIÓN	486.608,24

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

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

Su imputación es la siguiente:

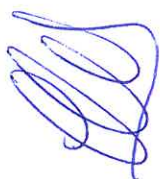
40 RAPPA Marques de la Ensenada.....	47.490,02
G ^a de Sola 14.....	11.078,83

G^a de Sola 16-18.....17.450,53

Bodegas Abarzuza.....43.427,28.

V.10.- Ingresos financieros

Intereses de gastos activados por estar las promociones en curso, o terminadas en el ejercicio.
 El detalle es el siguiente:



Promoción	31/12/2018
Guardia Civil Alq, Opción compra	3.855,51
Guardia Civil venta	305.852,89

V.11.- Gastos financieros

El desglose sería el siguiente:

Concepto	31/12/2018
Intereses de préstamo de las inversiones inmobiliarias	346.128,96
Intereses Financieros de existencias y promociones en curso	179.795,37

GERENTE



Fdo: Cándida Marín Andrades

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) EJERCICIO 2018

ESTADO DE INVERSIONES	PRESUPUESTO	ESTADO FUENTES DE FINANCIACIÓN	PRESUPUESTO
1. ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO 1.1 Inmovilizado inmaterial Aplicaciones Informáticas 1.2 Inmovilizado material 2.2.a) Terrenos y construcciones 2.2.b) Otras inst., utillajes y mobiliario 2.2.c) Anticipo e inmovilizado en curso 1.3 Inmovilizado financiero	903.000,00 0,00 0,00 903.000,00 3.000,00 900.000,00	1. AUTOFINANCIACIÓN 1.1 Resultado del Ejercicio 1.2 Amortizaciones 1.3 Subvenciones de capital aplicadas a resultado 2. APORTACIÓN CAPITAL 3. SUBVENCIONES CAPITAL 4. FINANCIACIÓN AJENA A LARGO PLAZO 4.1 Deudas con entidades de crédito	815.568,31 209.073,41 486.608,24 119.886,66 900.000,00
2. REDUCCIÓN DE CAPITAL 3. DIVIDENDOS 4. CANCELACIÓN O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A L.P. 4.1 Deudas con entidades de crédito	 807.224,80 807.224,80		
TOTAL INVERSIONES	1.710.224,80	TOTAL FUENTES DE FINANCIACIÓN	1.715.568,31
VARIACIÓN DEL FONDO DE MANIOBRA	5.343,51		

