EMSISA EMPRESA MUNICIPAL, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
A 31 de diciembre de 2022

Member of
Alliance of
independent firms

AUDITORÍA Y ASSURANCE

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. inscrita en el R.M. de Madrid. Tomo 33.829, Sección 8, Folio 89, Hoja M-608799, inscripción 1. C.I.F.: B/87352357. Avda. General Perón, 38 – 28020 Madrid

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera
accionista único de: EMSISA Empresa Municipal, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EMSISA Empresa Municipal, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, 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 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 Antea Alliance of independent firms

Avda. Diego Martínez Barrio 10, 7º, 41013 Sevilla
Tlf. +34 95 428 60 96
Fax: +34 95 428 60 97
www.auren.com

Gastos de personal

Descripción

Según se indica en la nota 17.4 de la memoria, el importe de los gastos de personal asciende a 8.821.069,20 euros, representando el 76% del total de gastos del ejercicio, siendo el principal gasto en el que ha incurrido la Sociedad en el ejercicio social terminado a 31 de diciembre de 2022. Dada la relevancia de estos gastos, el elevado número de empleados hemos considerado esta área de riesgo en nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En respuesta a esta área significativa, nuestros procedimientos han consistido en:

- evaluar el control interno implantado por la Sociedad en relación con el registro de los gastos de personal.
- analizar el Convenio colectivo aplicable, identificando aquellos aspectos susceptibles de impacto económico, especialmente lo relativo a los devengos mensuales y en las pagas extras, comprobándose la correcta contabilización, periodificación e imputación al ejercicio económico correspondiente.
- revisar el cuadre del resumen de costes obtenidos de la asesoría laboral externa que gestiona las nóminas del personal con el gasto registrado por la Sociedad, analizando y evaluando la razonabilidad de las diferencias que pudieran ponerse de manifiesto.

Se han realizado pruebas sustantivas de auditoría sobre una muestra de trabajadores y nóminas seleccionados mediante muestreo estadístico de entre el total. Sobre la muestra seleccionada se ha llevado a cabo las siguientes comprobaciones:

- Obtención de la documentación administrativa de gestión del empleado, verificando el contrato vigente firmado por el trabajador, copia del DNI y el modelo 145 actualizado sobre situación personal y familiar.
- Comprobación de que los conceptos salariales abonados son conformes a lo establecido en las tablas salariales del convenio colectivo aplicable y acordes con la categoría laboral del empleado, así como incluyen los correspondientes complementos.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales en relación con los gastos de personal (Nota 15) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

Transferencias presupuestarias, ingresos y saldos con Ayuntamiento

Descripción Tal y como se comenta en la Nota 17.3 la sociedad recibe del Ayuntamiento de Chicana de la Frontera transferencias corrientes de gestión directa (destinadas principalmente a financiar servicios de limpieza y ayuda a domicilio, así como para gestión de viviendas públicas). Dada la relevancia de los importes involucrados hemos considerado que las transferencias presupuestarias, los ingresos que originan y los saldos relacionados con ellas ha sido considerada como una de las áreas de mayor significatividad de la auditoría.

Nuestra respuesta En respuesta a esta área significativa, nuestros procedimientos han consistido en conocer el control interno existente y la uniformidad en la aplicación de las políticas contables empleadas por la Dirección en la determinación, cálculo y contabilización de los ingresos generados, así como la realización de diversas pruebas sustantivas sobre las mismas. Entre otras procedimos a revisar todas las transacciones realizadas, conciliando los registros contables de la Sociedad con la información facilitada por el Ayuntamiento, analizando la procedencia de las diferencias detectadas, si las hubiere. Así mismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 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

- 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.

- 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 09602

3 de abril de 2023

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, SLP

2023 Núm. 07/23/00510
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

EMSISA
Empresa Municipal, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022 e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría Independiente

EMSISA Empresa Municipal, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

ACTIVO	Notas	2022	2021
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	5	**31.650,04**	**11.934,60**
Aplicaciones informáticas		31.650,04	11.934,60
Inmovilizado material	6	**2.437.031,39**	**3.069.523,32**
Terrenos y construcciones		1.868.966,79	2.538.008,01
Instalaciones técnicas y otro IM		192.328,61	155.779,32
Inmovilizado en curso y anticipos		375.735,99	375.735,99
Inversiones inmobiliarias	7	**23.772.785,36**	**24.444.056,60**
Terrenos		3.131.455,36	3.131.455,36
Construcciones		20.641.330,00	21.312.601,24
Inversiones fras. a largo plazo	8.1	**6.571.119,89**	**7.561.259,70**
Créditos a terceros		6.480.063,32	7.470.045,99
Otros activos financieros		91.056,57	91.213,71
Total Activo No Corriente		**32.812.586,68**	**35.086.774,22**
ACTIVO CORRIENTE			
Activo no corrientes mantenidos para la venta	9	**679.117,37**	**0,00**
Existencias	10	**1.539.790,65**	**1.550.841,06**
Comerciales		6.963,95	4.708,32
Productos en curso		1.505.409,67	1.499.434,49
Productos terminados		9.640,53	28.921,75
Anticipos a proveedores		17.776,50	17.776,50
Deudores comerciales		**2.317.051,54**	**2.767.799,21**
Clientes por ventas y PS	8.2	250.341,72	408.295,53
Clientes, empresas del grupo	8.2	82.846,20	452.693,50
Deudores varios	8.2	594.154,04	638.957,01
Personal	8.2	13.996,76	29.777,07
Otros créditos con las AAPP	16	1.375.712,82	1.238.076,10
Inversiones fras. a corto plazo	8.2	**75.448,56**	**25.683,71**
Otros activos financieros		75.448,56	25.683,71
Periodificaciones a corto plazo		**51.367,85**	**56.302,08**
Efectivo y otros activos líquidos	11	**965.682,85**	**434.453,33**
Tesorería		965.682,85	434.453,33
Total Activo Corriente		**5.628.458,82**	**4.835.079,39**
TOTAL ACTIVO		**38.441.045,50**	**39.921.853,61**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2022	2021
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	12	**5.553.367,91**	**4.660.481,25**
Capital		**3.565.658,31**	**3.565.658,31**
Reservas		**1.421.118,76**	**1.237.596,29**
Legal y estatutarias		1.164.810,46	981.287,99
Otras reservas		256.308,30	256.308,30
Rdos. de ejercicios anteriores		**-142.773,35**	**-341.335,16**
Resultado del ejercicio	3	**709.364,19**	**198.561,81**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	**20.604.412,36**	**21.390.546,88**
Total Patrimonio Neto		**26.157.780,27**	**26.051.028,13**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**7.700.908,64**	**8.847.705,32**
Deudas con entidades de crédito	14.2	7.608.192,89	8.750.727,87
Otros pasivos financieros	14.1	92.715,75	96.977,45
Total Pasivo No Corriente		**7.700.908,64**	**8.847.705,32**
PASIVO CORRIENTE			
Provisiones a corto plazo	15	**30.892,27**	**110.872,90**
Deudas a corto plazo		**1.669.153,48**	**1.745.167,01**
Deudas con entidades de crédito	14.2	1.139.056,33	1.216.349,17
Otros pasivos financieros	14.1	530.097,15	528.817,84
Deudas con empresas del grupo a corto plazo		**2.097.665,71**	**2.132.150,98**
Acreedores comerciales	14.1	**784.645,13**	**959.929,27**
Proveedores		12.453,84	59.294,30
Acreedores varios		96.273,27	346.436,46
Personal		301.109,25	219.250,27
Otras deudas con las AAPP	16.4	374.808,77	334.948,24
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**75.000,00**
Total Pasivo Corriente		**4.582.356,59**	**5.023.120,16**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**38.441.045,50**	**39.921.853,61**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	17.1	**1.463.871,09**	**1.368.594,53**
Ventas y Arrendamientos		1.136.353,97	1.130.967,57
Prestaciones de servicios		327.517,12	237.626,96
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		**-13.306,04**	**-37.034,61**
Trabajos realizados por la empresa para su activo		**14.848,00**	**81.829,15**
Aprovisionamientos	17.2	**-179.536,43**	**-178.000,75**
Consumo de mercaderías		-116.451,15	-127.158,25
Trabajos realizados por otras empresas		-63.085,28	-50.842,50
Otros ingresos de explotación	17.3	**9.925.790,67**	**7.810.210,37**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		130.407,32	42.166,51
Subvenciones de explotación incorporadas al rdo. del ejercicio		9.795.383,35	7.768.043,86
Gastos de personal	17.4	**-8.821.069,20**	**-7.061.210,48**
Sueldos, salarios y asimilados		-6.808.452,50	-5.456.053,97
Cargas sociales		-2.012.616,70	-1.605.156,51
Otros gastos de explotación		**-1.730.347,33**	**-1.578.454,92**
Servicios exteriores	17.5	-844.391,52	-646.845,46
Tributos		-216.969,68	-215.741,92
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por OC	17.6	-205.815,83	-267.267,67
Otros gastos de gestión corriente	17.7	-463.170,30	-448.599,87
Amortización del inmovilizado	17.8	**-771.572,63**	**-784.472,27**
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	**923.669,35**	**759.613,61**
Excesos de provisiones		**-**	**6.556,51**
Otros resultados		**65.751,09**	**8.586,51**
Resultados excepcionales	17.9	65.751,09	8.586,51
Resultado de explotación		**878.098,57**	**396.217,65**
Ingresos financieros		**2.146,96**	**898,21**
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		2.146,96	898,21
Gastos financieros		**-169.642,68**	**-198.554,05**
Por deudas con terceros		-169.642,68	-198.554,05
Resultado financiero		**-167.495,72**	**-197.655,84**
Resultado antes de impuestos		**710.602,85**	**198.561,81**
Impuestos sobre beneficios	16	**-1.238,66**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**709.364,19**	**198.561,81**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Notas	2022	2021
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**709.364,19**	**198.561,81**
Total Ingresos y Gastos imputados directamente en el Patrimonio Neto		**137.534,83**	**61.984,16**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	137.534,83	61.984,16
Total Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**-923.669,35**	**-759.613,61**
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-923.669,35	-759.613,61
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**-76.770,33**	**-499.067,64**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
Saldo final del año 2020	**3.565.658,31**	**3.665.469,75**	**-**	**-341.335,16**	**22.088.176,33**	**28.977.969,23**
Saldo ajustado, inicio del año 2021	**3.565.658,31**	**3.665.469,75**	**-**	**-341.335,16**	**22.088.176,33**	**28.977.969,23**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	198.561,81	-697.629,45	**-499.067,64**
Distribución de dividendos	-	-2.000.000,00	-	-	-	**-2.000.000,00**
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	-427873,46	-341.335,16	341.335,16	-	**-427.873,46**
Saldo final del año 2021	**3.565.658,31**	**1.237.596,29**	**-341.335,16**	**198.561,81**	**21.390.546,88**	**26.051.028,13**
Saldo ajustado, inicio del año 2022	**3.565.658,31**	**1.237.596,29**	**-341.335,16**	**198.561,81**	**21.390.546,88**	**26.051.028,13**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	709.364,19	-786.134,52	**-76.770,33**
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	183522,47	198.561,81	-198.561,81	-	**183.522,47**
Saldo final del año 2022	**3.565.658,31**	**1.421.118,76**	**-142.773,35**	**709.364,19**	**20.604.412,36**	**26.157.780,27**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante
de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**710.602,85**	**198.561,81**
Ajustes del resultado		**15.399,00**	**222.514,50**
Amortización del inmovilizado	5,6,7	771.572,63	784.472,27
Imputación de subvenciones	13	-923.669,35	-759.613,61
Ingresos financieros		-2.146,96	-898,21
Gastos financieros		169.642,68	198.554,05
Cambios en el capital corriente		**-23.796,11**	**3.162.323,21**
Existencias		11.050,41	1.164.997,79
Deudores y otras cuentas a cobrar		450.747,67	-110.271,05
Otros activos corrientes		-44.830,62	26.133,10
Acreedores y otras cuentas a pagar		-284.769,41	2.243.835,39
Otros pasivos corrientes		-155.994,16	-162.372,02
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**-168.734,38**	**-197.655,84**
Pagos de intereses		-169.642,68	-198.554,05
Cobros de intereses		2.146,96	898,21
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-1.238,66	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**533.471,36**	**3.385.743,68**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones		**-166.642,27**	**-1.084.883,66**
Inmovilizado intangible	5	-21.646,88	-1.144,06
Inmovilizado material	6	534.121,98	-1.083.739,60
Otros activos financieros		-679.117,37	-
Cobros por desinversiones		**990.139,81**	**1.124.658,89**
Otros activos financieros	8.2	990.139,81	1.124.658,89
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**823.497,54**	**39.775,23**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y Pagos por instrumentos de patrimonio		**321.057,30**	**-2.365.889,30**
Emisión:			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	136.625,01
Devolución y amortización			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		137.534,83	-74.640,85
Cambios reservas	12	183.522,47	-2.427.873,46
Cobros y Pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-1.146.796,68**	**-1.209.075,18**
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito	14.2	-1.146.796,68	-1.209.075,18
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**-825.739,38**	**-3.574.964,48**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**531.229,52**	**-149.445,57**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		965.682,85	434.453,33
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		434.453,33	583.898,90
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**531.229,52**	**-149.445,57**

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante
de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021

Memoria del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la sociedad

Con la denominación Empresa de Suelo Industrial, S.A. en anagrama EMSISA, se constituyó el 1 de octubre de 1987. Su domicilio social se encuentra en calle la Plaza 3-4º Nivel de Chiclana de la Frontera (Cádiz). Figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al Tomo 442, General 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja nº 4226, Inscripción 1ª-2ª. La denominación social fue modificada en 1997 a la de **EMSISA Empresa Municipal, S.A.**

El objeto social de la Sociedad, según última modificación estatutaria de fecha 8 de octubre de 2020, es el siguiente:

1.- Llevar a cabo las tareas técnicas y económicas precisas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución del planeamiento urbanístico de Chiclana de la Frontera mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines industriales de equipamiento y servicios, construcción de viviendas y actuaciones de promoción inmobiliaria en ejecución de los planes de urbanismo de Chiclana de la Frontera, con excepción de todas las actividades urbanísticas necesarias para el desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, así como de aquellos ámbitos de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares que pudiesen delimitarse conforme al Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Comprendiendo:

A) La realización de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización, y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
B) Actividad urbanizadora mediante la preparación de suelo y realización de obras de infraestructura y dotación de servicios para la ejecución de los planes de ordenación.
C) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, conforme a las normas aplicables en cada caso.
D) Promoción y arrendamiento de todo tipo de viviendas, en especial viviendas con cualquier tipo de protección contempladas en la legislación estatal y autonómica; incluyéndose la adjudicación de éstas, así como la gestión del patrimonio constituido por dichas viviendas.
E) Adquisición de inmuebles, construcción, promoción y gestión de todo tipo de edificaciones y obras, tanto de iniciativa propia como pública.
F) Elaboración y ejecución del Plan Municipal de Vivienda.
G) Participación en la elaboración y gestión de los Planes de Vivienda y Suelo de carácter autonómico.

2.- La promoción, apoyo y participación en actividades económicas y sociales que contribuyan al desarrollo del entorno socio-económico, potenciando iniciativas generadoras de riqueza y empleo.

Comprendiendo:

A) Promoción de iniciativas empresariales y cooperativas.
B) Servicios y funciones de asesoramiento y de estudio en general.

C) Elaboración de planes de viabilidad, de reconversión y de industrialización, así como planes de empleo.
D) Participación económica en proyectos empresariales.
E) Participación económica en empresas consolidadas constituyendo empresas mixtas.
F) Participación no financiera en el desarrollo de iniciativas empresariales y sociales.
G) Facilitar y participar en operaciones de capital-riesgo.
H) Canalizar y gestionar directamente o indirectamente los diversos tipos de ayudas, subvenciones y créditos normales y/o especiales, así como de las ventajas que puedan existir de programas de fomento del empleo, de formación y de otros tipos, de interés para los proyectos que se desarrollen.
I) Establecer convenios de colaboración con organismos oficiales en materia de formación y ocupación.

3.- La promoción, implantación, reforma, ampliación, conservación, mantenimiento, coordinación, gestión y explotación de cualquier edificio, instalación o equipamiento público o privado de carácter social, asistencial, educativo, cultural, hotelero, lúdico o deportivo, así como de las actividades en ellos desarrolladas.

4.- La constitución, adquisición, instalación, programación, explotación y gestión de servicios públicos de información al ciudadano por cualquier canal de comunicación, incluyendo oficinas especializadas, prensa, radio, televisión, redes locales, red Internet, telecomunicaciones, soportes publicitarios, o cualquier otra.

5.- La prestación de servicios de limpieza referida a cualquier espacio público o privado.

6.- La prestación del servicio de ayuda a domicilio, desarrollando actuaciones preventivas, formativas, y rehabilitadoras en el domicilio de las personas en situación de dependencia, con el objetivo de atenderles en las actividades básicas de la vida diaria que necesiten.

El único accionista de la Sociedad es el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana por lo que tiene carácter de Sociedad Unipersonal

De acuerdo al articulo 2 de sus Estatutos, la Sociedad desde el año 2012 actúa como medio propio y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana, en los términos contemplados en la normativa que le es aplicable (actualmente la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014).

Con fecha efectiva del 1 de enero de 1997, la Sociedad realizó una fusión por absorción de Empresa Municipal de Fomento e Incentivos, S.A. Dicha Sociedad se encontraba participada al 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Como consecuencia del proceso de fusión no se puso de manifiesto ninguna plusvalía.

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

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

- La Junta General (constituida por la Corporación en pleno del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana).
- El Consejo de Administración.
- El Director Gerente (designado por el Consejo de Administración) quien se responsabiliza de la gestión diaria de la empresa.

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

2. Bases de presentación

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2022 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022 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 muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte las cuentas anuales del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 30 de junio de 2022.

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

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 2022, 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 Chiclana).

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata. Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

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

- Determinación de la vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.2 y 4.3 en relación con las Notas 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 4.5 en relación con las Notas 6 y 10).
- Estimación del deterioro de los saldos deudores pendientes de cobro por alquileres y ventas de acuerdo con lo comentado en la Nota 4.4 y 8.2.
- Cálculo de provisiones necesarias que cubran riesgos y contingencias de tipo fiscal, litigios judiciales o reclamaciones de naturaleza laboral (Nota 4.10 y Nota 15).

2.5. Comparación de la información

Durante el ejercicio 2022 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 2022, 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 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

No obstante, 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 ha procedido a ajustar de forma prospectiva el patrimonio de la Sociedad ajustándolo positivamente en el ejercicio 2022 por un total de 183.522,47 € que se desglosan en:

Motivo	Euros
Prescripción obligaciones sobre Unidades de Ejecución de "Carretera de la Barrosa" UE-1 y UE-2	129.211,23
Prescripción de derechos SGAE anteriores a 2017	37.900,57
Regularización saldos acreedores con origen en años anteriores	16.410,67

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 2022.

3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio que el Consejo de Administración elevará a la Junta General de la Sociedad es la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio	709.364,19
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	142.773,35
Reserva legal	70.936,42
Reserva de capitalización	70.915,46
Reserva Estatutaria	424.738,96

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

El articulo 37 de los Estatutos vigentes establecen que una vez dotado el 10% para la Reserva Legal , el 90 % de los beneficios si los hubiera se destinaran en un 95 % a la constitución de un fondo de reservas de libre disposición, quedando el 5 % restante a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana.

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes

4.1 Inmovilizado intangible.

Este epígrafe del balance 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 10 años

4.2 Inmovilizado material.

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

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

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

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este.

Se encuentra valorado al coste de adquisición o al coste de producción y deducida la amortización acumulada, calculada linealmente en función de la vida útil de los distintos elementos de inmovilizado, según detalle:

	Años vida útil	Coeficiente de amortización
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	10	10%
Maquinaria	8,33	12%
Mobiliario	10	10%
Equipos procesos información	4-10	10-25%
Edificios	12,5-33	3-8%
Instalaciones y maquinaria (Hotel)	7-8	12-15%
Instalaciones y maquinaria (Box-Radio)	4-7	15-25%
Instalaciones y maquinaria (Limpieza)	4-7	15-25%
Utillaje y mobiliario (Hotel)	4-10	10-25%
Utillaje y mobiliario (Box-Radio)	4-10	10-25%
Otro inmovilizado	5-33	3-20%

Los arrendamientos en su caso 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 sería 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 registraría 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 registraría 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.

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 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3 Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias deducida la amortización acumulada deducida la amortización acumulada 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 utilizan 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 en su caso los mismos criterios y normas para evaluar el posible deterioro de los activos que se explican para los activos del inmovilizado material.

Los inmuebles destinados al alquiler, al generar rentas por arrendamientos se registran como inversión inmobiliaria deducida la amortización acumulada. Las cesiones gratuitas de solares realizadas a favor de la Sociedad se valoran a precio de mercado.

Se capitalizan, como mayor valor de los activos, los gastos financieros devengados por la utilización de fuentes ajenas de financiación hasta que el inmovilizado está en condiciones de entrar en funcionamiento. La capitalización tiene como límite máximo el valor de mercado del inmovilizado en que se integran.

4.4 Instrumentos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra.

Se consideran, por tanto, instrumentos financieros los siguientes:

(a) Activos financieros: efectivo y otros activos líquidos equivalentes; créditos por opera-ciones comerciales: clientes y deudores varios; créditos a terceros; otros activos financie-ros, tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósi-tos 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.

4.4.1 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:

- 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
- Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

• Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizados. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

• Activos financieros a coste: donde se incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones. Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

Reconocimiento de los activos financieros:

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

(a) a valor razonable registrando las variaciones en resultados.

(b) a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. (No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo). Cuando los flujos de 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.

4.4.2 Pasivo financieros.

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

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

Asímismo, durante el ejercicio 2022 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.

4.5 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.

Las permutas se valoran por el valor neto contable del bien entregado por la Sociedad, o por el de mercado de los bienes recibidos, el menor de ambos. En el caso de prevalecer el segundo, la diferencia correspondiente se considera como pérdida del ejercicio.

Las cesiones gratuitas se valoran a precio de mercado, basándose en una tasación pericial independiente.

4.6 Subvenciones de capital.

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.

La Sociedad recibe subvenciones de la cuota (capital e intereses) de los préstamos que financian la construcción del inmovilizado afecto a viviendas en régimen especial de alquiler.

La imputación de las subvenciones al resultado del ejercicio se realiza a partir del momento en el que los activos subvencionados entran en funcionamiento o generan ingresos por arrendamientos. Asimismo, y atendiendo al principio de prudencia, aquellas subvenciones cuyo importe definitivo se encuentra pendiente de determinación por los organismos competentes no se imputan al resultado del ejercicio, en tanto no se conozca dicho importe.

4.7 Reconocimiento de ingresos y gastos.

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.

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

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

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

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

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

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

La Sociedad reconoce, bajo el epígrafe de “Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” en el capitulo “Otros ingresos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias las transferencias recibidas del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana establecidas en los Presupuestos municipales para las actividades encomendadas a la Empresa.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, es decir, en el acto de elevación a público de la venta.

Además, siguiendo el criterio de prudencia valorativa la Sociedad registra para aquellas promociones en curso en las que estima incurrir en pérdidas las correspondientes provisiones por depreciación.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad registra en base al devengo tanto los ingresos financieros derivados de los contratos de venta con pago aplazado, como los gastos financieros originados por los préstamos y anticipos recibidos por la financiación de promociones inmobiliarias e inmuebles. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta registra en sus correspondientes epígrafes de ingresos y gastos financieros los importes devengados.

4.8 Criterios 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.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o similares.

4.9 Impuesto sobre beneficios.

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el resultado económico, modificado en su caso, por las diferencias permanentes y temporarias y las deducciones y bonificaciones fiscales existentes.

El efecto fiscal correspondiente al exceso o diferencia temporal entre el impuesto sobre beneficios a pagar respecto al impuesto devengado se contabilizaría en la cuenta denominada “Activos por Impuestos diferidos” y el exceso opuesto del impuesto sobre beneficios devengado respecto del impuesto sobre beneficios a pagar, se contabiliza en la cuenta “Pasivos por diferencias temporarias imponibles”. Cualquier variación en la situación fiscal con relación a los saldos anteriores se ajustaría cuando fuera conocida.

4.10 Provisión para pensiones y obligaciones similares.

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación

• Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones conforme se va devengando.

4.11 Transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, 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.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad.

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.

5. Inmovilizado intangible

La composición y movimientos de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/21	Adiciones	Traspasos ANC para la venta (Nota 9)	31/12/22
Aplicaciones informáticas	63.633,80	22.738,21	-17.486,69	68.885,32
	63.633,80	**22.738,21**	**-17.486,69**	**68.885,32**
Amortización acumulada	-51.699,20	-1.931,44	16.395,36	-37.235,28
	11.934,60	**20.806,77**	**-1.091,33**	**31.650,04**

Ejercicio 2021

	Euros			
	31/12/20	Adiciones	Traspasos	31/12/21
Aplicaciones informáticas	62.489,74	1.144,06	-	63.633,80
	62.489,74	**1.144,06**	**-**	**63.633,80**
Amortización acumulada	-49.940,20	-1.759,00	-	-51.699,20
	12.549,54	**-614,94**	**-**	**11.934,60**

De las adiciones de inmovilizado intangible que se han realizado en el ejercicio 2022 la mas importante se trata de la página web de la Sociedad por 14.848,00 euros.

A 31 de diciembre de 2022 el importe de aplicaciones informáticas totalmente amortizadas ascienden a 27.531,96 euros, y 38.371,00 euros a 31 de diciembre de 2021.

6. Inmovilizado material

La composición y movimientos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 en este epígrafe son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros				
	31/12/21	Adiciones	Retiros	Traspasos ANC para la venta (Nota 9)	31/12/22
Terrenos y Construcciones	4.354.074,41	21.076,00	-	-1.926.046,92	2.449.103,49
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	2.096.809,30	121.078,07	-	-1.447.009,96	770.877,41
Inmovilizado en curso y anticipos	375.735,99	-	-	-	375.735,99
	6.826.619,70	**142.154,07**	**-**	**-3.373.056,88**	**3.595.716,89**
Amortización acumulada	-3.757.096,38	-98.369,95	-	2.696.781,43	-1.158.684,90
	3.069.523,32	**43.784,12**	**-**	**-676.275,45**	**2.437.031,99**

Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/20	Adiciones	Ajuste amort. ejercicios anteriores	Traspasos	31/12/21
Terrenos y construcciones	3.148.675,40	81.829,15	-	1.123.569,86	4.354.074,41
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	1.991.845,05	104.964,25	-	-	2.096.809,30
Inmovilizado en curso y anticipos	375.735,99	-	-	-	375.735,99
	5.516.256,44	**186.793,40**	**-**	**1.123.569,86**	**6.826.619,70**
Amortización acumulada	-3.419.030,69	-111.442,03	-226.623,66	-	-3.757.096,38
	2.097.225,75	**75.351,37**	**-226.623,66**	**1.123.569,86**	**3.069.523,32**

De las adiciones de inmovilizado material que se han realizado en el ejercicio 2022, la más importante ha sido la adquisición de la pantalla multimedia y el sistema acústico de la misma para el Centro de Interpretación del Vino y Sal, por valor de 80.241,58 euros.

El traspaso experimentado en el ejercicio 2021 en el epígrafe terrenos y construcciones por importe de 1.123.569,86 euros obedece a la reclasificación desde Existencias a Enmovilizado de parte del valor del Edificio Cañizares ante la falta de expectativas en su enajenación. En el ejercicio 2009 se había clasificado como Existencias por la probabilidad de enajenación del mismo, y dado el periodo de tiempo transcurrido sin que dicha venta se ejecutara, en 2021 se clasificó como Inmovilizado material corrigiendo su valor por el uso desde 2009, considerando una depreciación técnica por el uso equivalente al 2% por importe de 226.623,66 euros.

Por otra parte, y como adiciones del ejercicio 2021 por importe de 136.625,01 euros se registró una reforma en el Hotel Escuela Fuentemar, con el objetivo de adecuar la zona de la Escuela para la realización una serie de cursos del Proyecto Pórtico Dipuform@ que abarcarán el final del ejercicio 2021 hasta mediados del 2022. La aportación municipal para financiar la adaptación y reforma del inmueble Escuela Fuentemar que incluía mejoras en las instalaciones técnicas, maquinarias, utillajes, mobiliarios y enseres, así como el nuevo equipamiento para impartición de las distintas acciones formativas se valoró en 300.000,00 euros, habiéndose ejecutado 136.625,01 euros durante el ejercicio 2021, quedando pendiente 163.374,99, importe registrado en “Otros Pasivos financieros a corto plazo” como Deuda a corto plazo transformable en subvención (ver Nota 13).

A 31 de diciembre de 2022 el importe de bienes totalmente amortizados asciende a 567.953,86 euros, siendo a 31 de diciembre de 2021 de 1.993.683,30 euros.

Un desglose de la composición del valor de las edificaciones y otros datos de carácter relevante al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros				
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hopotecaria (nota 14.2)
Construcciones					
Edificio Sede Social "Cañizares"	1.325.533,63	180.303,60	-	-	2.100.000,00
Resto Edificio "Cañizares"	1.123.569,86	159.218,62	-	-	-
	2.449.103,49	**339.522,22**	**-**	**-**	**2.100.000,00**
Construcciones en curso					
86 M-5 La Carabina	375.735,99	207.844,73	-	207.844,73	-
	375.735,99	**207.844,73**	**-**	**207.844,73**	**-**

Ejercicio 2021

	Euros				
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hopotecaria (nota 14.2)
Construcciones					
Edificio Sede Social "Cañizares"	1.325.533,63	180.303,60	-	-	2.100.000,00
Resto Edificio "Cañizares"	1.123.569,86	159.218,62	-	-	-
Hotel Escuela Fuentemar	1.904.970,95	190.562,91	-	-	-
	4.354.074,44	**530.085,13**	**-**	**-**	**2.100.000,00**
Construcciones en curso					
86 M-5 La Carabina	375.735,99	207.844,73	-	207.844,73	-
	375.735,99	**207.844,73**	**-**	**207.844,73**	**-**

El vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ha modificado las subvenciones aplicables a nuestra actuación 86 M-5 La Carabina, calificadas inicialmente como régimen en alquiler para la integración social.

	Destino	Situación	M^2	Provisiones
Construcciones				
Edificio Sede Social "Cañizares"	Oficinas	Uso propio	619,68	-
Resto Edificio "Cañizares"	Oficinas	Cesión	420,65	-
Construcciones en curso				
86 M-5 La Carabina	Arrendamiento	En curso	5.200,00	-

Del resto del edificio de "Cañizares", situado en C/ de la Plaza, 3, la planta situada en el 2º nivel, es la cedida al Ayuntamiento de Chiclana, donde se ubica la Delegación de Fomento, excepto una parte que lo utiliza el Departamento de Recursos Humanos de EMSISA. Esta cesión es sin contraprestación.

7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos en las cuentas que engloban las Construcciones reflejadas bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

Ejercicio 2022

	Euros			
	31/12/21	Adiciones	Traspasos	31/12/22
Terrenos	3.131.455,36	-	-	3.131.455,36
Construcciones	33.595.321,58	-	-	33.595.321,58
Amortización acumulada	-12.282.720,34	-671.271,14	-	-12.953.991,58
	24.444.056,60	**-671.271,14**	**-**	**23.772.785,36**

Ejercicio 2021

	Euros			
	31/12/20	Adiciones	Traspasos	31/12/21
Terrenos	3.131.455,36	-	-	3.131.455,36
Construcciones	33.595.321,58	-	-	33.595.321,58
Amortización acumulada	-11.611.449,10	-671.271,24	-	-12.282.720,34
	25.115.327,84	**-671.271,24**	**-**	**24.444.056,60**

Un desglose de la composición del valor y otros aspectos relevantes de los inmuebles registrados como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros				
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hopotecaria (nota 14.2)
Construcciones					
104 1F La Carabina	3.027.543,47	114.689,28	91.938,00	1.586.536,60	-
Locales 1F Carabina	44.418,35	1.769,61	1.419,00	-	-
104 2F Carabina	3.053.958,00	114.689,07	62.794,00	1.779.967,31	-
Locales 2F Carabina	44.712,97	1.769,83	969,00	-	-
Almacén 2F Carabina	156.777,09	-	-	-	-
96 1F El Carmen	4.004.914,85	342.372,67	100.013,00	2.450.949,17	2.861.115,08
12 Alojamientos Panzacola	709.526,52	81.479,83	-	520.117,41	425.453,32
41 1F San Sebastián	2.154.060,26	303.799,44	57.466,00	733.887,84	1.259.394,08
78 2F El Carmen	3.539.452,04	317.905,99	69.793,00	1.717.834,83	2.333.428,86
23 Los Carriles	1.889.149,30	194.068,00	-	1.291.588,67	1.664.566,00
41 2F San Sebastián	2.154.525,96	303.799,43	40.788,00	733.887,83	1.259.394,08
134 3F El Carmen	6.737.020,38	493.870,60	72.230,00	3.352.840,22	5.179.256,86
25 Habitacionales Libertad	969.275,57	86.856,11	5.300,00	494.855,88	678.780,00
Cl. San Pablo, 4	11.088,68	2.249,00	-	-	-
78 4F El Carmen	4.806.178,79	267.235,00	69.076,00	2.675.870,08	3.657.951,51
53 Calle Cuba	3.424.174,71	504.901,50	36.317,00	2.800.306,43	2.974.706,15
	36.726.776,94	**3.131.455,36**	**608.103,00**	**20.138.642,27**	**22.294.045,94**

Ejercicio 2021

	Euros				
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hopotecaria (nota 14.2)
Construcciones					
104 1F La Carabina	3.027.543,47	114.689,28	91.938,00	1.657.051,83	-
Locales 1F Carabina	44.418,35	1.769,61	1.419,00	-	-
104 2F Carabina	3.053.958,00	114.689,07	62.794,00	1.854.135,29	-
Locales 2F Carabina	44.712,97	1.769,83	969,00	-	-
Almacén 2F Carabina	156.777,09	-	-	-	-
96 1F El Carmen	4.004.914,85	342.372,67	100.013,00	2.478.604,62	2.861.115,08
12 Alojamientos Panzacola	709.526,52	81.479,83	-	537.160,90	425.453,32
41 1F San Sebastián	2.154.060,26	303.799,44	57.466,00	766.377,59	1.259.394,08
78 2F El Carmen	3.539.452,04	317.905,99	69.793,00	1.778.232,91	2.333.428,86
23 Los Carriles	1.889.149,30	194.068,00	-	1.340.788,07	1.664.566,00
41 2F San Sebastián	2.154.525,96	303.799,43	40.788,00	766.377,59	1.259.394,08
134 3F El Carmen	6.737.020,38	493.870,60	72.230,00	3.494.145,20	5.179.256,86
25 Habitacionales Libertad	969.275,57	86.856,11	5.300,00	513.678,07	678.780,00
Cl. San Pablo, 4	11.088,68	2.249,00	-	-	-
78 4F El Carmen	4.806.178,79	267.235,00	69.076,00	2.783.539,28	3.657.951,51
53 Calle Cuba	3.424.174,71	504.901,50	36.317,00	2.888.135,32	2.974.706,15
	36.726.776,94	**3.131.455,36**	**608.103,00**	**20.858.226,67**	**22.294.045,94**

En el anterior cuadro se expresa la valoración de la construcción y suelo, atendiendo a los criterios de valoración expresados en la Nota 4.3. Los intereses expresados se tratan de intereses de carencia abonados al inicio de la promoción. El importe de subvenciones corresponde al saldo vivo de las subvenciones pendientes de imputar a resultados al final de los ejercicios 2022 y 2021, una vez que se ha imputado al resultado del ejercicio los importes correspondientes tal como se muestra en la Nota 13.

Las hipotecas que gravan los activos están relacionadas con los importes del principal de préstamos concedidos por las entidades financieras (véase Nota 14.2).

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 2022 y 2021 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Para los ejercicios 2022 y 2021 la información referente a los metros cuadrados de las promociones registradas como Inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	Destino	Situación	M²	Provisiones
Construcciones				
104 1F La Carabina	Arrendamiento	Explotación	7.104,50	-
Locales 1F Carabina	Arrendamiento	Explotación	124,46	-
104 2F Carabina	Arrendamiento	Explotación	7.103,64	-
Locales 2F Carabina	Arrendamiento	Explotación	124,46	-
Almacén 2F Carabina	Almacenes / Otros	Explotación	1.022,06	-
96 1F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	6.354,43	-
12 Alojamientos Panzacola	Arrendamiento	Explotación	483,75	-
41 1F San Sebastián	Arrendamiento	Explotación	2.731,44	-
78 2F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	5.053,60	-
23 Los Carriles	Arrendamiento	Explotación	2.021,45	-
41 2F San Sebastián	Arrendamiento	Explotación	2.723,60	-
134 3F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	8.858,51	-
25 Habitacionales Libertad	Arrendamiento	Explotación	989,38	-
Cl. San Pablo, 4	Arrendamiento	Explotación	29,00	-
78 4F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	5.124,10	-
53 Calle Cuba	Arrendamiento	Explotación	5.200,00	-

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 o los originados por subvenciones.

8.1 Activos financieros no corrientes

La composición y movimientos de los activos financieros a largo plazo, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros				
	31/12/21	Adiciones	Bajas	Traspasos a c/p	31/12/22
Fianzas y depósitos a l/p	91.213,71	17.848,83	-18.005,97	-	91.056,57
Activo a Coste Amortizado	**91.213,71**	**17.848,83**	**-18.005,97**	**-**	**91.056,57**

Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/20	Adiciones	Bajas	Traspasos a c/p	31/12/21
Fianzas y depósitos a l/p	81.641,90	11.942,84	-2.371,03	-	91.213,71
Activo Fijo Coste Amortizado	**81.641,90**	**11.942,84**	**-2.371,03**	**-**	**91.213,71**

8.2 Activos financieros corrientes

La composición de los activos financieros a corto plazo, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Activos a Coste Amortizado		
Préstamos y partidas a cobrar	1.016.787,28	1.555.406,82
	1.016.787,28	**1.555.406,82**

Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Créditos por operaciones comerciales		
Clientes por ventas	250.341,72	408.295,53
Créditos por operaciones no comerciales		
Empresa del grupo deudores	82.846,20	452.693,50
Deudores varios	594.154,04	638.957,01
Personal	13.996,76	29.777,07
Depósitos constituidos	75.448,56	25.683,71
	1.016.787,28	**1.555.406,82**

El importe de “Deudores varios” al 31 de diciembre de 2022 se corresponde principalmente con los importes adeudados e impagados por los inquilinos de los parques de viviendas por importe 1.385.981,13 euros (1.446.884,61 euros, en el año anterior) el cual se encuentra minorado por los deterioros de valor de crédito por 791.827,09 euros (807.927,60 euros en el año anterior), siendo el movimiento de las cuentas que recogen la provisión de deterioro los siguientes:

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones ejercicio	Aplicaciones ejercicio o recuperaciones	Saldo final
Año 2022				
Total saldos deterioro en deudores y clientes	807.927,60	278.409,43	-294.509,94	791.827,09
Año 2021				
Total saldos deterioro en deudores y clientes	853.971,35	305.149,67	-351.193,42	807.927,60

9. Activo no corriente mantenido para la venta

Durante el ejercicio 2022 se ha producido el siguiente movimiento para reclasificar contablemente los activos registrados relacionados con el **Hotel Escuela Fuentemar** (HEF) como activos nos corrientes disponibles para la venta:

	Euros			
Ejercicio 2022	**Saldo inicial**	**Traspasos del inmovilizado intangible (Nota 5)**	**Traspasos del Inmovilizado material (Nota 6)**	**Saldo final**
Valor de Coste	-	17.486,69	3.373.056,88	3.396.717,66
Amortizaciones acumuladas	-	-16.395,36	-2.696.781,43	-2.717.600,29
Valor neto contable	**-**	**1.091,33**	**676.275,45**	**679.117,37**

El Hotel Escuela Fuentemar (HEF) es un bien patrimonial de la Sociedad, situado en el termino municipal de Chiclana de la Frontera, en la Carretera de Fuenteamarga, compuesto por dos fincas colindantes, finca registrales núm. 1109 y 50252 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Chiclana de la Frontera.

El 16 de julio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la apertura de un primer proceso de enajenación del citado bien, mediante pública subasta que se tramitó con la referencia EMSISA/PATRIMONIO/01/2022 y que tras no presentarse ninguna oferta, el Consejo de Administración el 30 de agosto de 2022 declaro desierto el citado procedimiento. En esa misma reunión el Consejo acordó iniciar un segundo procedimiento de subasta pública con referencia EMSISA-/PATRIMONIO/03/2022 publicándose la misma el 2 de septiembre de 2022.Tras desarrollarse el procedimiento el Consejo de Administración en sesión extraordinaria celebrada el 14 de octubre de 2022, declaró desierto este segundo procedimiento de subasta pública al no existir proposiciones presentadas admisibles.

Con esa fecha el Consejo acordó el inicio del expediente de enajenación por procedimiento de adjudicación directa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 21 b) y k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades de Andalucía (LBELA) por importe de 2.580.568,43 €) - valor de tasación del inmueble de fecha 27 de agosto de 2021 en las condiciones establecidas en el Pliego que rigió el procedimiento de subasta pública que le precede.

Este nuevo procedimiento se publica el 24 de octubre de 2022 a través de Plataforma de Contratación del Estado, invitándose a la entidad Balneario de Chiclana S.L. y otorgándosele un plazo de 10 días hábiles para que remitiera la documentación requerida y aceptara la propuesta. En el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 8 de noviembre de 2022 se manifiesta que la entidad Balneario de Chiclana S,L. atendió la invitación y presentó la documentación requerida dentro del plazo otorgado y que una vez comprobada esta era correcta.

En base a lo anterior el 10 de noviembre de 2022 el Presidente del Consejo de administración acordó adjudicar a la entidad Balneario de Chiclana, S.L, con CIF B11384542, el contrato de enajenación mediante venta directa del Hotel-Escuela Fuentemar por el importe 2.580.568,43 € -(impuestos no incluidos), que serán pagaderos en su totalidad por el interesado mediante trasferencia bancaria a favor de EMSISA con carácter previo a la formalización del contrato en escritura pública, la cual a la fecha de formulación de estas cuentas anuales aun no se ha producido.

La enajenación del hotel se considera una decisión necesaria que viene motivada fundamentalmente por los siguientes hechos:

1. La actividad del Hotel ha estado vinculada a la actividad del Balneario de Chiclana, por su relación histórica y complementariedad, concretamente para el desarrollo del Programa de Termalismo Social del IMSERSO, suspendida durante el transcurso de la pandemia por el Covid 19.
2. Suspensión de la actividad formativa financiada por la administración autonómica. Se han venido desarrollando cursos municipales para mantener la actividad de la Escuela en los últimos años, pero las acciones formativas en sí mismas pueden desarrollarse en otros centros, como en las instalaciones de Tecnotur, no siendo necesario el mantenimiento de la estructura fija del edificio "Escuela" como centro de impartición de cursos gestionados por EMSISA.
3. Se pretende priorizar y concentrar los esfuerzos en la promoción de viviendas públicas y llevar a cabo acciones que favorezcan la ejecución del Plan Municipal de Vivienda, como objetivos estratégicos de la entidad.

   Es por ello que se pretenden destinar los recursos generados de la enajenación a estos fines.

Los elementos patrimoniales que forman el ANCMV se detallan a continuación:

Aplicaciones informáticas	17.486,69
Terrenos y construcciones	1.926.046,92
Instalaciones	355.608,84
Maquinaria	280.559,40
Herramientas	103.277,34
Mobiliarios	556.188,26
Equipos procesos información	97.451,68
Elementos transporte	10.311,42
Otro Inmovilizado	49.787,11
Total elementos	**3.396.717,66**
Amortización acumulada inm. intangible	16.395,36
Amortización acumulada inm. material	2.701.204,93
Total amortización acumulada	**2.717.600,29**
Valor ANCMV	**679.117,37**

10. Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	2022	2021
Mercaderías	6.963,95	4.708,32
Obra en curso de ciclo largo	986.442,64	980.467,46
Terrenos y solares	518.967,03	518.967,03
Productos terminados	9.640,53	28.921,75
Anticipos	17.776,50	17.776,50
	1.539.790,65	**1.550.841,06**

El detalle de la variación de existencias por actividades inmobiliarias, indicando el importe de los solares al 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

	2022		2021		Variación	
	Existencias	Terrenos	Existencias	Terrenos	Existencias	Traspaso
Obras en curso ciclo largo	986.442,64	444.918,01	980.467,46	444.918,01	5.975,18	-
Terrenos y solares	518.967,03	518.967,03	518.967,03	518.967,03	0,00	-
Productos terminados	9.640,53	-	28.921,75	-	-19.281,22	-
	1.515.050,20	**963.885,04**	**1.528.356,24**	**963.885,04**	**-13.306,04**	**-**

La totalidad de las existencias al cierre del ejercicio 2022, excepto las mercaderías, corresponden a la actividad inmobiliaria desarrollada sobre los solares y terrenos de la Huerta Mata, Cl. Luna, Callejón Palmarete y parcela 2.2-UE-11 Cucarela III.

Los productos terminados a 31 de diciembre de 2022 se trata de una plaza de aparcamiento.

A 31 de diciembre de 2021 quedaban pendientes de venta tres plazas de aparcamiento.

11. Tesorería

El detalle de efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Bancos	965.110,11	433.005,25
Cajas	572,74	1.448,08
	965.682,85	**434.453,33**

12. Fondos Propios

El capital social de EMSISA Empresa Municipal, S.A. pertenece en su totalidad al Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, encontrándose íntegramente suscrito y desembolsado. No existen restricciones estatutarias ni las acciones están sometidas a cotización. La condición de unipersonalidad fue inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz con fecha 4 de diciembre de 1995.

De acuerdo con el régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado. Asimismo el Articulo 37 de los Estatutos sociales vigentes regula que Los beneficios anuales, si los hubiere, se distribuirán una vez deducido el 10% para Reserva Legal, el 90 % restante se destinará en un 95 % a la constitución de un fondo de reservas de libre disposición y, el 5 % restante quedará a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

El movimientos de los fondos propios durante el ejercicio 2022 y 2021, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros					
	31/12/21	Altas	Distribución resultados	Movimiento en P.N Notas 2.7	Dividendo a pagar	31/12/22
Capital Social	3.565.658,31	-	-	-	-	3.565.658,31
Reserva Estatutaria	495.339,36	-	-	183.522,47	-	678.861,83
Reserva Legal	485.948,63	-	-	-	-	485.948,63
Reserva Capitalización	256.308,30	-	-	-	-	256.308,30
Pérdidas y Ganancias	198.561,81	709.364,19	-198.561,81	-	-	709.364,19
Rtdos. negativos ej. anteriores	-341.335,16	-	198.561,81	-	-	-142.773,35
	4.660.481,25	**709.364,19**	**-**	**183.522,47**	**-**	**5.553.367,91**

Ejercicio 2021

	Euros					
	31/12/20	Altas	Distribución resultados	Movimiento en P.N Notas 2.7	Dividendo a pagar	31/12/21
Capital Social	3.565.658,31	-	-	-	-	3.565.658,31
Reserva Estatutaria	2.923.212,82	-	-	427.873,46	-2.000.000,00	495.339,36
Reserva Legal	485.948,63	-	-	-	-	485.948,63
Reserva Capitalización	256.308,30	-	-	-	-	256.308,30
Pérdidas y Ganancias	-341.335,16	198.561,81	341.335,16	-	-	198.561,81
Rtdos. negativos ej. anteriores	-	-	-341.335,16	-	-	-341.335,16
	6.889.792,90	**198.561,81**	**-**	**427.873,46**	**-2.000.000,00**	**4.660.481,25**

Se aprobó en Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2021, la propuesta de distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.000.000,00 euros a favor de su único accionista, el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Dicho reparto queda condicionado a la enajenación del Hotel Escuela Fuentemar, la cual a la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha materializado, momento en que la entrada de efectivo permitiría el pago de dichos dividendos. Quedando reflejada esta circunstancia en la partida del Balance “Deudas con empresas del grupo”.

El capital social de EMSISA Empresa Municipal, S.A. pertenece en su totalidad al Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, encontrándose íntegramente suscrito y desembolsado. No existen restricciones estatutarias ni las acciones están sometidas a cotización. La condición de unipersonalidad fue inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz con fecha 4 de diciembre de 1995.

13. Subvenciones, donaciones y legados

La composición y movimientos de las subvenciones de capital durante el ejercicio 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros				
	31/12/21	Adiciones	Bajas	Traspaso a resultados	31/12/22
104 1F y 2F Carabina (*)	3.511.187,11	-	-	144.683,21	3.366.503,90
96 1F El Carmen	2.478.604,62	65.244,22	-	92.899,67	2.450.949,17
78 2F El Carmen	1.778.232,91		-	60.398,08	1.717.834,83
82 San Sebastián (*)	1.532.755,18	-	-	64.979,51	1.467.775,67
134 3F El Carmen	3.494.145,20	-	-	141.304,98	3.352.840,22
78 4F El Carmen	2.783.539,28	-	-1.519,70	106.149,50	2.675.870,08
25 Habitacionales	513.678,07	-	-1.189,69	17.632,50	494.855,88
23 VPO REA Los Carriles	1.340.788,07	-	-	49.199,40	1.291.588,67
12 VPO REA Panzacola	537.160,90	-	-	17.043,49	520.117,41
53 REA Cl. Cuba	2.888.135,32	-	-	87.828,89	2.800.306,43
86 M5 La Carabina	207.844,73	-	-	-	207.844,73
2-UE-10 Cucarela	189.487,87	-	-	-	189.487,87
Reforma Hotel Escuela	134.987,62	-	-	134.987,62	-
Renovación equipamiento CIVyS	-	75.000,00	-	6.562,50	68.437,50
	21.390.546,88	**140.244,22**	**-2.709,39**	**923.669,35**	**20.604.412,36**

Ejercicio 2021

	Euros				
	31/12/20	Adiciones	Bajas	Traspaso a resultados	31/12/21
104 1F y 2F Carabina (*)	3.655.870,32	-	-	144.683,21	3.511.187,11
96 1F El Carmen	2.565.080,36	-	-	86.475,74	2.478.604,62
78 2F El Carmen	1.830.031,61	-	-	51.798,70	1.778.232,91
82 San Sebastián (*)	1.599.956,49	-	-	67.201,31	1.532.755,18
134 3F El Carmen	3.628.249,97	-	-	134.104,77	3.494.145,20
78 4F El Carmen	2.909.988,44	-	-20.686,29	105.762,87	2.783.539,28
25 Habitacionales	532.883,20	-	-3.020,94	16.184,19	513.678,07
23 VPO REA Los Carriles	1.404.282,19	-	-16.437,98	47.056,14	1.340.788,07
12 VPO REA Panzacola	552.771,07	-	-	15.610,17	537.160,90
53 REA Cl. Cuba	3.011.730,08	-	-34.495,64	89.099,12	2.888.135,32
86 M5 La Carabina	207.844,73	-	-	-	207.844,73
2-UE-10 Cucarela	189.487,87	-	-	-	189.487,87
Reforma Hotel Escuela	-	136.625,01	-	1.637,39	134.987,62
	22.088.176,33	**136.625,01**	**-74.640,85**	**759.613,61**	**21.390.546,88**

(*) El Ayuntamiento de Chiclana ha subvencionado el suelo de todas las promociones a excepción de estas dos. El valor total del suelo de todas las promociones asciende a 2.686.022,30 euros.

En el ejercicio 2021 se cobró una subvención de capital para la renovación y mejora de los equipamientos del Centro de Interpretación del Vino y Sal (CIVyS) por importe de 75.000,00 euros. Dicho importe se ha ejecutado a lo largo del ejercicio 2022 cuando se ha dado de alta la subvención de capital y se ha traspasado a resultados los primeros importes correspondientes de las amortizaciones del bien realizadas.

En el ejercicio 2021 se concedió por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera una subvención de capital por importe de 300.000,00 euros para la adecuación del Hotel Escuela Fuentemar y su homologación. Durante el ejercicio 2021 se ejecutó un total de 136.625,01 euros correspondientes a la adquisición de bienes de inmovilizado, así como el gasto de la reforma y el coste del personal propio empleado por la Sociedad, el resto de la subvención concedida por importe de 163.374,99 euros quedó registrado en "Otros Pasivos a corto plazo" como Deuda a corto plazo transformable en subvención. Dada la reclasificación de ese bien como activos disponibles para la venta (Nota 9) la subvención de capital ya ejecutada y que estaba pendiente de imputar a 31 de diciembre de 2021, se ha reconocido en resultados del año 2022.

La subvención de 86 Carabina por importe de 207.844,73 euros recoge la cesión de suelo por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para la construcción de 86 viviendas. A 31 de diciembre de 2022 la promoción está pendiente de ejecución.

El detalle de los importes concedidos en concepto de subvenciones por las distintas administraciones públicas que la otorgaron y pendientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de imputación a resultados, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera	2.686.022,30	2.686.022,30
Junta de Andalucía / Ministerio de Fomento	17.918.390,06	18.704.524,58
	20.604.412,36	**21.390.546,88**

Las subvenciones de capital para la financiación del inmovilizado subsidian la cuota de los préstamos suscritos para su construcción, en una proporción que varía a lo largo de la vida del préstamo (véase Nota 14.2). La Junta de Andalucía recalcula en el tiempo las subvenciones a percibir por la Sociedad, atendiendo a las variaciones del tipo de interés considerado en la cuota que la misma financia.

El importe del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana corresponde a las cesiones gratuitas de solares para actuaciones de vivienda en La Carabina, El Carmen, Cl. Estebana Serrano, Los Carriles, Avenida Los Planetas, Cl. Cuba y Cucarela. La valoración de esas cesiones fue realizada por los técnicos del Ayuntamiento de acuerdo a criterios generalmente utilizados en este tipo de bienes.

14. Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a largo y corto plazo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros			
	31/12/22		31/12/21	
Pasivos financieras a coste amortizado	Deudas entidades de crédito Nota 14.2	Derivados y Otros Nota 14.1	Deudas entidades de crédito Nota 14.2	Derivados y Otros Nota 14.1
Pasivos financieros a l/p	**7.608.192,89**	**92.715,75**	**8.750.727,87**	**96.977,45**
Débitos y partidas a pagar	7.608.192,89	92.715,75	8.750.727,87	96.977,45
Pasivos financieros a c/p	**1.139.056,33**	**939.933,51**	**1.216.349,17**	**1.153.798,87**
Débitos y partidas a pagar	1.139.056,33	939.933,51	1.216.349,17	1.153.798,87
	8.747.249,22	**1.032.649,26**	**9.967.077,04**	**1.250.776,32**

14.1 Otros pasivos financieros.

El detalle de dichos pasivos a largo y corto plazo, a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	31/12/22		31/12/21	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores	-	12.453,84	-	59.294,30
Acreedores	-	96.273,27	-	346.436,46
Por operaciones no comerciales:				
Fianzas y depósitos recibidos	92.715,75	-	96.977,45	-
Deudas a c/p transformable en subvención	-	163.374,99	-	163.374,99
Otros Pasivos financieros a c/p	-	366.722,16	-	365.442,85
Personal	-	301.109,25	-	219.250,27
	92.715,75	**939.933,51**	**96.977,45**	**1.153.798,87**

Dentro de “Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo” a 31 de diciembre de 2022, por importe de 92.715,75 euros (96.977,45 euros en 2021) se incluyen los anticipos de los futuros adquirentes de viviendas de Santa Ana por 85.153,95 euros.

Las “Deudas a corto plazo transformable en subvención” recoge la parte de las subvenciones concedidas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera en 2021, para la rehabilitación y reforma del Edificio Escuela en el Hotel Fuentemar y no ejecutada a 31 de diciembre de 2022 (ver Notas 6 y 13).

Dentro del epígrafe "Otros Pasivos financieros a corto plazo" por importe de 366.722,16 euros (365.442,85 euros en el ejercicio 2021), se recogen entre otros:

- Los cobros parciales de recibos de alquileres de los inquilinos con los que se firmó un compromiso de pago por los inquilinos por importe de 55.614,56 euros (53.809,17 euros en el ejercicio 2021).
- Importes de las ayudas personales recibidas de la Junta de Andalucía mediante el Plan Alquila destinadas para compensar deudas pendientes de los inquilinos por importe de 51.029,10 euros (57.341,98 euros en el ejercicio 2021).
- Importes de las ayudas concedidas por la Junta de Andalucía mediante el Plan Vulnerabilidad destinadas a compensar la morosidad de inquilinos vulnerables por importe de 40.830,54 euros (163.714,37 euros en el ejercicio 2021).
- Depósito de garantía aportada por la entidad Balneario de Chiclana S.L. para garantizar el buen fin de la operación de compra del Hotel Escuela Fuentemar por importe de 129.028,40 euros. Esta garantía según el acuerdo (ver Nota 9).

14.2 Deudas con entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las deudas con entidades de crédito son las siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros			
	Deuda pendiente			
	Importe concedido	Deuda c/p	Deuda l/p	Total Deuda
Instituto Crédito Oficial 96 1F El Carmen (*)	2.861.115,08	178.994,18	469.983,22	648.977,40
Instituto Crédito Oficial 78 2F El Carmen (*)	2.333.428,86	114.029,92	478.200,99	592.230,91
Instituto Crédito Oficial 82 San Sebastián (*)	2.518.788,15	121.422,90	575.592,99	697.015,89
Instituto Crédito Oficial 134 3F El Carmen (*)	5.179.256,86	260.141,69	1.734.261,30	1.994.402,99
Instituto Crédito Oficial 78 4F El Carmen (*)	3.657.951,51	165.302,63	1.498.281,88	1.663.584,51
Banco Santander, Hipoteca Cañizares (*)	2.100.000,00	53.693,27	-	53.693,27
Caja Granada 25 Habitacionales (*)	678.780,00	32.616,14	206.200,15	238.516,29
Unicaja 23 VPO REA Los Carriles (*)	1.664.566,00	71.073,63	826.400,91	897.474,54
Unicaja 12 VPO REA Panzacola (*)	425.453,22	18.200,99	209.871,17	228.072,16
Caixa Catalunya 53 REA Cl. Cuba (*)	2.974.706,15	123.880,98	1.609.400,28	1.733.281,26
	24.394.045,83	**1.139.356,33**	**7.608.192,89**	**8.747.249,22**

Todos los préstamos están suscritos con entidades de crédito y tienen garantía real (hipotecaria) sobre inversiones inmobiliarias (Nota 7) excepto el del edificio Cañizares que esta en inmovilizado material (Nota 6).

En general para las promociones de protección oficial el préstamo está acogido a las ayudas de algún plan de vivienda.

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.

Ejercicio 2021

	Euros			
	Deuda pendiente			
	Importe concedido	Deuda c/p	Deuda l/p	Total Deuda
Instituto Crédito Oficial 96 1F El Carmen (*)	2.861.115,08	169.328,09	651.001,16	820.329,25
Instituto Crédito Oficial 78 2F El Carmen (*)	2.333.428,86	111.903,75	592.230,91	704.134,66
Instituto Crédito Oficial 82 San Sebastián (*)	2.518.788,15	119.158,87	697.015,89	816.174,76
Instituto Crédito Oficial 134 3F El Carmen (*)	5.179.256,86	252.368,61	1.994.402,99	2.246.771,60
Instituto Crédito Oficial 78 4F El Carmen (*)	3.657.951,51	162.444,08	1.663.897,94	1.826.342,02
Banco Santander, Hipoteca Cañizares (*)	2.100.000,00	160.758,70	53.622,79	214.381,49
Caja Granada 25 Habitacionales (*)	678.780,00	31.780,85	238.581,49	270.362,34
Unicaja 23 VPO REA Los Carriles (*)	1.664.566,00	69.585,29	897.835,75	967.421,04
Unicaja 12 VPO REA Panzacola (*)	425.453,22	17.820,84	228.164,01	245.984,85
Caixa Catalunya 53 REA Cl. Cuba (*)	2.974.706,15	121.190,98	1.733.974,94	1.855.165,92
Gastos fros. devengados y no pagados	-	9,11	-	9,11
	24.394.045,83	**1.216.349,17**	**8.750.727,87**	**9.967.077,04**

Al cierre del ejercicio todos los préstamos han sido atendidos, no quedando ninguna cuota atrasada.

Los vencimientos de los próximos cinco ejercicios y siguientes ascienden a:

Ejercicio	Euros
2023	1.145.980,69
2024	1.115.390,87
2025	1.138.945,25
2026	1.064.459,72
2027	987.070,62
2028 y siguientes	3.364.643,06
	8.816.490,21

El tipo de interés medio de la deuda durante el ejercicio 2022 ha sido de 1,68%. Durante el ejercicio 2021 fue del 1,85%.

No obstante, todas las operaciones de préstamos hipotecarios concertados están referenciados respecto al Euribor. Ello podría tener un efecto importante en la cuenta de resultados y en la tesorería del ejercicio.

14.3 Deuda formalizada y no dispuesta

El 13 de julio de 2022 se ha formalizado una operación de endeudamiento a largo plazo con Caja Rural del Sur, S. Coop de crédito para la financiación de la construcción de las 18 VPO de la Cucarela. El importe del préstamo formalizado ha sido de 1.492.395,73 euros el cual ha sido concedido pero no dispuesto a fecha 31 de diciembre de 2022.

Se estipula en la escritura del préstamo hipotecario que la parte prestataria ingresa en una cuenta especial, en concepto de depósito irregular, condicionado y sin interés el importe del préstamo, con la finalidad de asegurar el buen fin de la operación y el destino de los fondos prestados. La disposición del mismo queda sujeta a la acreditación por parte de la sociedad de tasación TINSA de las certificaciones de viabilidad jurídica, fiscal urbanística, técnica o de del mercado, que entregará dicha sociedad en las distintas fases de ejecución del Proyecto de Edificación.

Una vez finalizado el proyecto de construcción de la promoción, y se produzca el acto de compraventa por terceros de las viviendas, se producirá la subrogación del préstamo y la responsabilidad hipotecaria a los adquirentes de las viviendas.

14.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-

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

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

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La corrección valorativa por insolvencias de saldos de clientes y deudores implica un elevado juicio por la Dirección gerencia y la revisión de saldos individuales en base a la estimación de la probabilidad del impago de los clientes y deudores, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación con la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de 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 fututos 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

15. Pasivos contingentes y provisiones

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las provisiones que se recogen en balance son las siguientes:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Provisión Agedi	-	37.900,57
Procedimiento judicial laboral	23.160,98	23.160,98
Procedimiento judicial laboral	305,30	305,30
Total provisiones otras responsabilidades	**23.466,28**	**61.366,85**
Provisión fijos discontinuos	7.354,72	23.205,30
Total provisiones fijos discontinuos	**7.354,72**	**23.205,30**
Provisiones para impuestos	71,27	26.300,75
Total provisiones para impuestos	**71,27**	**26.300,75**
Total provisiones a corto plazo	**30.892,27**	**110.872,90**

Se detallan a continuación los procedimientos judiciales en los que está inmersa la Sociedad y se especifica el riesgo de que los mismos se resuelvan favorablemente para el demandante:

	Probabilidad ocurrencia	Valoración
Impugnación resolución gastos acción formativa	Riesgo posible	154.500,98
Reclamación laboral reconocimiento derechos	Riesgo posible	23.160,98

16. Situación fiscal

16.1 De acuerdo con la legislación fiscal vigente la Sociedad tiene abiertas a inspección las declaraciones de impuestos de los cuatro últimos ejercicios. Dichas declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta que transcurra el plazo de prescripción o bien hasta su inspección y aceptación por las autoridades fiscales, por lo que habida cuenta de las diferentes interpretaciones de la legislación, podrían existir contingencias fiscales susceptibles de revertir en pasivos. Se estima que tales pasivos no tendrían un efecto significativo sobre las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto.

16.2 La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del ejercicio es la siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros
Resultado contable del ejercicio	**710.602,85**
Diferencias permanentes	-1.448,25
Diferencias temporarias	-
Corrección impuesto beneficio	-
Resultado ajustado	**709.154,60**
Reserva de capitalización	-70.915,46
Disminución B.I. negativas años anteriores	-142.773,35
Base Imponible (Resultado fiscal)	**495.465,79**

Ejercicio 2021

	Euros
Resultado contable del ejercicio	**198.561,81**
Diferencias permanentes	-8.444,46
Diferencias temporarias	-
Corrección impuesto beneficio	-
Resultado ajustado	**190.117,35**
Reserva de capitalización	-
Disminución B.I. negativas años anteriores	-190.117,35
Base Imponible (Resultado fiscal)	**0,00**

Y el cálculo del impuesto es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Euros
Base imponible	495.465,79
Tipo impositivo	25%
Cuota integra	123.866,45
Bonificación 99% cuota íntegra	-122.627,78
Cuota líquida	1.238,66
Retenciones y pagos a cuenta	-297,05
Resultado a pagar	**941,61**

Ejercicio 2021

	Euros
Base imponible	-
Tipo impositivo	25%
Cuota integra	-
Bonificación 99% cuota íntegra	-
Cuota líquida	-
Retenciones y pagos a cuenta	-359,00
Resultado a devolver	**-359,00**

16.3 Las bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente al cierre del ejercicio 2022 son las siguientes:

				Euros
Ejercicio origen	Base imponible negativa	Compensación	Ejercicio expiración	Base imponible pendiente de compensación
2021	342.863,53	190.117,35	2035	**152.746,18**
2022	152.746,18	142.773,35	2035	**9.972,83**

16.4 El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros			
	31/12/22		31/12/21	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Junta de Andalucía por subvenciones a corto plazo (ver Nota 16.6)	1.331.959,16	-	1.214.848,76	-
Hacienda Pública:				
- Impuesto sobre el valor añadido	36.728,31	-	18.539,05	-
- Impuesto sobre el beneficio a pagar	60,35	941,61	885,29	-
- Retenciones sobre la renta de las personas físicas	-	175.256,88	-	131.577,90
Organismos de la Seguridad Social	6.965,00	198.610,28	3.803,00	203.370,34
	1.375.712,82	**374.808,77**	**1.238.076,10**	**334.948,24**

16.5. En el epígrafe del Activo no corriente del balance en el capitulo Inversiones financieras a largo plazo y subcapítulos Créditos a terceros se incluye los saldos mantenido con la "Junta de Andalucía, deudora por subvenciones" y en ella se recoge los importes pendientes de cobro a largo plazo con origen en subvenciones concedidas para financiar la construcción de elementos de las Inversiones inmobiliarias cuyo fin esta destinado a la explotación de viviendas en régimen especial de alquiler. Dichas subvenciones financian la cuota de los préstamos concertados para la construcción de dichas viviendas en una proporción que varía a lo largo de la vida del préstamo. En el siguiente cuadro se desglosan a continuación por promoción de viviendas, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Junta Andalucía 12 Panzacola	207.550,24	226.908,40
Junta Andalucía 23 Carriles	697.753,54	773.491,35
Junta Andalucía 96 1F El Carmen	479.345,29	595.261,67
Junta Andalucía 78 2F El Carmen	429.399,00	536.748,75
Junta Andalucía 82 San Sebastián	519.206,67	634.585,93
Junta Andalucía 134 3F El Carmen	1.411.835,93	1.650.707,22
Junta Andalucía 25 Habitacionales	175.246,59	204.890,20
Junta Andalucía 78 4F El Carmen	1.290.104,65	1.442.481,98
Junta Andalucía 53 Cl Cuba	1.269.621,41	1.404.970,49
	6.480.063,32	**7.470.045,99**

16.6 El detalle de la subvenciones pendiente de cobro a corto plazo concedidas por la Junta de Andalucía en los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Junta Andalucía 96 1F El Carmen (*)	186.950,33	192.585,01
Junta Andalucía 78 2F El Carmen (*)	107.349,75	107.349,75
Junta Andalucía 82 San Sebastían (*)	115.379,26	115.379,26
Junta Andalucía 134 3F El Carmen (*)	238.871,29	235.976,48
Junta Andalucía 78 4F El Carmen (*)	227.166,60	151.313,54
Junta Andalucía 25 Habitacionales (*)	43.959,01	29.643,61
Junta Andalucía 23 VPO REA Los Carriles (*)	117.351,96	75.737,76
Junta Andalucía 12 VPO REA Panzacola (*)	29.994,48	19.358,16
Junta Andalucía 53 REA Cl Cuba (*)	209.716,68	135.349,08
Total Derecho cobro c/p Subv. Ptmos. Inv. Inmobiliarias	**1.276.739,36**	**1.062.692,65**
Junta Andalucía Programa Barriadas Vulnerables	-	81.857,19
Programa Integración Social	55.219,80	56.085,60
Proyecto Pórtico Dipuform@	-	14.213,32
Total Derecho cobro c/p Otras Subvenciones	**55.219,80**	**152.156,11**
	1.331.959,16	**1.214.848,76**

Los derechos de cobro a corto plazo a 31 de diciembre de 2022 por importe de 1.276.739,36 euros (1.062.692,65 euros en el ejercicio 2021) recoge las subvenciones de la Junta de Andalucía pendientes de cobro a corto plazo concedidas para financiar las cuotas de los préstamos concertados en la construcción de viviendas explotadas en régimen de alquiler y clasificadas como Inversiones Inmobiliarias.
A 31 de diciembre del 2022 están pendientes de cobro las siguientes anualidades dependientes de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Provincia de Cádiz: 4ªFase El Carmen, 76.157,00 euros; 25 viviendas Habitacionales, 14.315,40 euros; 12 viviendas Panzacola, 10.636,32 euros; 23 viviendas Los Carriles, 41.614,20 euros y 53 viviendas Cl Cuba, 74.367,60 euros.

Los derechos de cobro a corto plazo a 31 de diciembre de 2022 de Otras Subvenciones por importe de 55.219,80 euros recoge las subvenciones pendientes de cobro de Ayudas de Integración Social. Siendo estos importes a 31 de diciembre de 2021 de 152.156,11 euros, los cuales recoge las subvenciones pendientes de cobro de Ayudas Vulnerables, Ayudas de Integración Social y Ayudas Formación por importe de 81.857,19 euros, 56.085,60 euros y 14.213,32 euros respectivamente.

17. Ingresos y gastos

17.1 La composición por actividades del importe neto de la cifra de negocios, a cierre del ejercicio 2022 y 2021, correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Ingresos de explotación		
Venta garajes Plaza las Bodegas	30.000,00	60.000,00
Venta viviendas	3.846,16	13.461,56
Facturación Hotel Fuentemar	22.211,83	17.577,00
Facturación Centro del Vino y la Sal	18.551,34	16.878,93
Ingresos por arrendamientos	1.061.744,64	1.023.050,08
Prestación de servicios	327.517,12	237.626,96
Importe neto cifra de negocio	**1.463.871,09**	**1.368.594,53**

A continuación desglosamos los importes de “Ingresos por arrendamientos” clasificado por promoción a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
La Carabina	327.903,24	333.494,63
El Carmen	326.125,54	323.275,46
Cl Cuba	121.106,68	118.292,29
San Sebastián	61.490,40	62.969,21
Los Carriles	59.354,04	59.642,14
Programa Ciconia	103.589,43	70.936,50
Habitacionales	30.431,48	30.293,61
Pz. Constelación	22.083,00	22.082,96
Autoconstruidas	7.597,55	-
Cl. San Pablo	1.262,40	1.262,40
Cl. Delicias	800,88	800,88
	1.061.744,64	**1.023.050,08**

17.2 La composición de la cuenta de “Aprovisionamientos” al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Compra de mercaderías	18.731,16	17.022,66
Compra de otros aprovisionamientos	100.938,01	107.835,66
Trabajos realizados por otras empresas	63.085,28	50.842,50
Devoluciones compras y aprovisionamiento	-962,39	-1.893,39
Variación existencias mercaderías	-2.255,63	4.193,32
Total Aprovisionamientos	**179.536,43**	**178.000,75**

17.3 La composición según naturaleza de otros ingresos de explotación correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad a 31 de Diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y gestión corriente	130.407,32	41.618,72
Transferencias corrientes gestión directa Ayuntamiento	9.725.060,35	7.624.198,82
Transferencias programas formación Junta Andalucía	15.969,00	6.100,00
Subvención programa Integración Junta Andalucía	54.354,00	56.435,64
Subvención programa Viviendas Vulnerables	-	81.857,19
Importe otros ingresos de explotación	**9.925.790,67**	**7.810.210,37**

En la partida Transferencias corrientes de gestión directa con el Ayuntamiento se incluye el importe presupuestado para la ejecución de las encomiendas de gestión por las actividades que ejecuta Emsisa encomendadas por el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana. Las más importantes en cuanto a importe son el Servicio de Limpieza y el de Ayuda a Domicilio, actividades que comenzaron su funcionamiento en el ejercicio 2017. En el ejercicio 2021 se comenzó el Proyecto Pórtico Dipuform@ el cual consiste en la ejecución de cinco acciones formativas con certificado de profesionalidad y que finalizó durante el ejercicio 2022.

A continuación se detalla los importes cobrados clasificados por delegación, de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Delegación de Vivienda	1.989.000,00	1.489.000,00
Oficina de Proyectos	447.878,51	120.000,00
Delegación de Juventud	385.000,00	364.000,00
Delegación de Cultura	236.000,00	236.000,00
Delegación Cultura Vino	211.000,00	148.500,00
Servicio de Limpieza	3.270.000,00	3.100.000,00
Servicio de Ayuda a Domicilio	3.186.181,84	2.151.937,71
Proyecto Pórtico Dipuform@	-	14.761,11
Total presupuesto	**9.725.060,35**	**7.624.198,82**

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 ascienden a 8.298,00 euros, siendo los honorarios del 2021 8.298,00 euros.

17.4 El desglose del epígrafe de "Gastos de personal" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Sueldos y Salarios		
Sueldos y salarios	6.796.708,22	5.456.053,97
Indemnizaciones	11.744,28	-
	6.808.452,50	**5.456.053,97**
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.936.585,35	1.527.190,58
Otros gastos sociales	76.031,35	77.965,93
	2.012.616,70	**1.605.156,51**
Total Gastos de Personal	**8.821.069,20**	**7.061.210,48**

La plantilla media empleada en el ejercicio 2022 y 2021 ha sido:

Categoría profesional	Número de personal	
	31/12/22	31/12/21
Directores/as-Coordinadores/as	6	6
Técnicos	22	11
Mandos intermedios	5	6
Administrativos/as	12	9
Resto trabajadores/as	269	219
Total plantilla media	**314**	**251**

La plantilla media durante el ejercicio 2022, ha sido del 88,06% mujeres y 11,94% hombres. Durante el ejercicio 2021 la plantilla media fue de 87,59% mujeres y 12,41% hombres.

17.5 El desglose del epígrafe de los Servicios exteriores incluido en Otros gastos de explotación es el siguiente:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Arrendamiento y cánones	208.864,89	72.470,48
Reparaciones y conservación	133.297,97	171.332,33
Servicios profesionales	113.492,86	90.349,39
Transportes	283,94	3.100,40
Primas de seguros	59.816,91	49.767,26
Servicios bancarios	2.863,21	2.631,11
Publicidad y propaganda	7.266,65	7.639,00
Suministros	101.098,24	84.602,69
Otros servicios	217.406,85	164.952,80
Total Servicios exteriores	**844.391,52**	**646.845,46**

17.6 El desglose de las pérdidas por deterioro y variación de provisiones se desglosan en:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Pérdidas por deterioro y otras dotaciones	317.515,09	327.673,92
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	283.220,88	341.081,50
Reversión deterioro de créditos	-394.920,14	-401.487,75
Total pérdidas, deterioro y variación de provisiones	**205.815,83**	**267.267,67**

Del total de las pérdidas, deterioro y variación de provisiones corresponden 166.710,17 euros a la morosidad del parque de viviendas del ejercicio 2022, y 244.743,42 euros al ejercicio 2021.

17.7 El desglose de Otros gastos de gestión corriente se corresponde con diversas ayudas concedidas por la Delegación de vivienda:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Ayudas programa al alquiler	334.830,66	280.891,90
Ayudas programa rehabilitación particulares	27.070,00	13.481,00
Ayudas programa rehabilitación comunidades	7.870,05	7.950,79
Ayudas programa Ciconia	77.845,68	55.001,59
Ayudas programa afectados al pago de hipoteca	15.553,91	9.417,40
Ayuda programa viviendas vulnerables	-	81.857,19
Total Otros gastos de gestión corriente	**463.170,30**	**448.599,87**

17.8 El desglose de la dotación por la amortización es:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Inmovilizado intangible (Nota 5)	1.931,44	1.759,44
Inmovilizado material (Nota 6)	98.369,95	111.442,03
Inmovilizado inmobiliario (Nota 7)	671.271,24	671.271,25
Total Dotación por amortización	**771.572,63**	**784.472,72**

17.9 Los resultados excepcionales del ejercicio 2022 y 2021 se refieren a:

	Euros	
	31/12/22	31/12/21
Ingresos excepcionales	75.997,44	9.703,74
Gastos excepcionales	-10.246,35	-1.117,23
Total Otros gastos de gestión corriente	**65.751,09**	**8.586,51**

De los ingresos excepcionales los conceptos más destacables son 21.251,26 euros correspondientes a la indemnización por inundación producida en Casa Cañizares, 11.023,43 euros por regularización de pagos a cuenta de los clientes del parque de vivienda, y 8.825,50 euros por regularización de las fianzas depositadas.

18. Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad no posee participaciones en capital en otras sociedades.

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 con el Excelentísimo Ayuntamiento y Chiclana Natural, S.A. son los siguientes:

Ejercicio 2022

	Euros		
	Deudor	Acreedor	Saldo neto
Excmo. Ayuntamiento de Chiclana	82.846,20	-97.496,35	-14.650,15
Dividendo a pagar Ayto. Chiclana	-	-2.000.000,00	-2.000.000,00
Chiclana Natural, S.A.	-	-169,36	-169,36
	82.846,20	**-2.097.665,71**	**-2.014.819,51**

Ejercicio 2021

	Euros		
	Deudor	Acreedor	Saldo neto
Excmo. Ayuntamiento de Chiclana	418.006,44	-96.624,28	321.382,16
Dividendo a pagar Ayto. Chiclana	-	-2.000.000,00	-2.000.000,00
Chiclana Natural, S.A.	34.687,06	-35.526,70	-839,64
	452.693,50	**-2.132.150,98**	**-1.679.457,48**

Durante el ejercicio 2022 el volumen de operaciones mantenido con el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana se cifró en 355.228,30 euros por operaciones de ventas y prestación de servicios, de 9.725.060,35 euros por transferencias corrientes recibidas y de 210.887,95 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios. Con Chiclana Natural, S.A. se cifró en 169,36 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios.

Durante el ejercicio 2021 el volumen de operaciones mantenido con el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana se cifró en 226.656,38 euros por operaciones de ventas y prestación de servicios, de 7.624.198,82 euros por transferencias corrientes recibidas y de 210.848,24 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios. Con Chiclana Natural, S.A. se cifró en 3.312,38 euros por operaciones de ventas y prestación de servicios, 2.605,00 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios.

Se aprobó en Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2021, la propuesta de distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.000.000,00 euros a favor de su único accionista, el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Dicho reparto queda condicionado a la enajenación del Hotel Escuela Fuentemar durante el ejercicio 2023, momento en que la entrada de efectivo permitiría el pago de dichos dividendos.

19. Información sobre plazos de pago en operaciones comerciales

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 no sean cotizadas y no presenten cuentas anuales abreviadas afecta a la obligación de publicar el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores en su página web, si la tienen y se incluirá en la memoria de sus cuentas anuales.

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	Euros			
	Pagos realizados y pendientes de pago			
	2022	%	2021	%
Dentro del plazo máximo legal	968.968,60	87,34	742.927,63	72,88
Resto	140.405,57	12,66	276.489,56	27,12
Total pagos del ejercicio	**1.109.374,17**	**100,00**	**1.019.417,19**	**100,00**
PMPE (plazo medio ponderado excedido) en días	13,73		15,82	
PMP (pago medio a proveedores) en días	28,85		45,82	
Aplazamientos que a fecha de cierre sobrepasan el máximo legal	8.791,16		13.607,67	

El importe total de pagos realizados en el ejercicio 2022, de 1.109.374,17 euros, se corresponde con un total de 2.380 facturas. El volumen monetario de las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad ascendió a 968.968,60 euros (un 87,34 % del total).

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 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 Publicas 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, entendiendo por nº de días de pago, los treinta días posteriores a la fecha de entrada de la factura en el registro administrativo. Esta metodología se aplica a las Administraciones Públicas sometidas a la Ley de Contratos del Sector Público.

20. Otra información

Durante el ejercicio 2022, los Consejeros no han recibido retribuciones en concepto de dietas de asistencia por las sesiones celebradas.

Durante el ejercicio 2022 los miembros del Consejo de Administración no 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, no 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.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, atendiendo a la reorganización de actividades llevadas a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana con los procesos de municipalización de servicios, el nivel de actividad por cometidos confiados a EMSISA, supondrá en adelante más del 80% del volumen del promedio de actividad de la sociedad.
Asimismo, hay que mencionar que la retribución percibida en los ejercicios 2022 y 2021, por los miembros de la Alta dirección han ascendido a 73.487,29 y 68.292,14 euros respectivamente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 ascienden a 8.298,00 euros, siendo los honorarios del 2021 8.298,00 euros con independencia del momento de su facturación.

21. Hechos posteriores

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

Tras la adjudicación a la entidad Balneario de Chiclana, S.L. el contrato de enajenación mediante venta directa del Hotel Escuela Fuentemar, por el importe de 2.580.568,43 euros (impuestos no incluidos), en fecha 10 de noviembre de 2022 y notificado en fecha 11 de noviembre de 2022, serán pagaderos en su totalidad por el interesado mediante transferencia bancaria a favor de EMSISA con carácter previo a la formalización del contrato en escritura pública dentro del plazo de 6 meses desde la recepción de la notificación (fecha máxima 11 de mayo de 2023), no habiéndose recibido antes de la formulación de estas Cuentas.

EMSISA Empresa Municipal, S.A.

Informe de Gestión del Ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Evolución de los negocios y de la situación financiera de la Sociedad.
EMSISA cierra su ejercicio económico con un resultado operativo de 709.364,19 euros, alcanzando su patrimonio neto la cifra de 26.157.780,27 euros y siendo el volumen total de activos y pasivos de 38.441.045,50 euros.

2. Acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio.
Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las Cuentas Anuales formuladas con esta misma fecha.

3. Evolución previsible de la Sociedad.
La sociedad ha presupuestado para el año 2023 unos ingresos de 17.334.921,00 euros y unos gastos por igual importe de 17.334.921,00 euros. Dicho presupuesto fue aprobado definitivamente en sesión del Consejo de Administración celebrado el 22 de diciembre de 2022.

4. Actividades en materia de investigación y desarrollo.
Dado el objeto social de la Sociedad, no existen actividades dignas de mención en materia de investigación y desarrollo.

5. Acciones propias.
La Sociedad no cuenta con acciones propias al 31 de diciembre de 2022, estando íntegramente desembolsado su capital social y siendo este propiedad al 100% del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

6. Usos de instrumentos financieros y su riesgo.
La sociedad mantiene los instrumentos financieros que se describen en la Memoria de las Cuentas Anuales y no realiza operaciones de cobertura.

La Sociedad dispone de activos financieros (efectivo, créditos comerciales, otros activos financieros) y pasivos financieros (débitos, préstamos). Básicamente dichos activos y pasivos financieros están directamente relacionados con la actividad de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad cuenta con una estructura financiera sólida, basada en la gestión de recursos propios y los resultados obtenidos.

Los riesgos potenciales e inherentes al negocio se cubren adecuadamente con la gestión mencionada anteriormente, por lo que no existen instrumentos financieros específicos reseñables al cierre del ejercicio.

7. Información de pagos a proveedores.
De acuerdo con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, el periodo medio de pago a proveedores en 2022 en operaciones comerciales para la sociedad asciende a 28,85 días.

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

1. Constitución

EMSISA Empresa Municipal, S.A. se constituyó el día 1 de octubre de 1987, en escritura fundacional ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla D. Manuel Gómez Ruiz y en ejercicio en la ciudad de Chiclana de la Frontera, bajo el nº 1.765 de su protocolo. Con fecha efectiva 1 de enero de 1997, la Sociedad realizó la fusión por absorción de Empresa Municipal de Fomento e Incentivos, S.A., entidad participada al 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana.

2. Naturaleza de la Sociedad

EMSISA es una Sociedad Anónima Municipal cuyas acciones son propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Goza de plena personalidad jurídica pudiendo realizar, como tal, toda clase de actos y contratos.

3. Inscripción

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 442, General 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja número 4.226, Inscripción 1ª y 2ª, Código de Identificación Fiscal A11068004. La denominación Social fue modificada en 1997 por la de EMSISA Empresa Municipal, S.A., instrumentándose el cambio en el titulo de fusión por absorción mencionado, inscrito en el Tomo 442, Folio 182, Hoja CA-5.511, Inscripción 13ª.

4. Domicilio

El domicilio social se encuentra en CL. La Plaza, 3-4º Nivel.

ÓRGANOS DE GOBIERNO

1. Junta General

Presidente:

D. José María Román Guerrero

Secretario:

D. Manuel Orozco Bermúdez

Interventor:

D. Ángel Tomás Pérez Cruceira

Vocales:

Dª M.ª del Carmen Baena Silva
Dª M.ª José Batista Muñoz
D. Germán Braza Lázaro
Dª Susana Candón Canales
Dª Elena Coronil Fernández
D. José Alberto Cruz Romero
D. Antonio Estrada García-Muñoz
D. Jesús Galvín Pérez
Dª Esther Gómez Ríos
Dª. Ana María González Bueno
D. Joaquín Guerrero Bey
D. Jorge Luis Guerrero Valle
Dª. Ascensión Hita Fernández
Dª. María de los Ángeles Martínez Rico
D. Roberto Palmero Montero
D. José Ángel Quintana Macías
Dª. Susana Rivas Córdoba
D. Diego Miguel Rodríguez Frías
D. Francisco José Salado Moreno
D. Adrián Sánchez Barea
D. Guillermo Miguel Utrera Riol
Dª. Josefa Vela Panés
D. José Manuel Vera Muñoz
Dª. Cándida Verdier Mayoral

2. Consejo de Administración

Presidente:

D. José María Román Guerrero

Secretaria:

Dª. Belén Muñoz Baraja

Interventor:

D. Ángel Tomás Pérez Cruceira

Vocales:

Dª M.ª José Batista Muñoz
D. Joaquín Guerrero Bey
D. Luis López Almagro
D. Gonzalo P. Millera Viñuales
D. Antonio Moreno López
D. Nicolás Rodríguez Ballesteros
D. José Tocino Rodríguez

Director Gerente:

Dña. Eva María Verdugo Aragón

El Consejo de Administración de **EMSISA Empresa Municipal, S.A.,** en su sesión celebrada en el día de hoy, formula las Cuentas Anuales referidas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, comprensivas de la Memoria, Distribución del Resultado e Informe de Gestión, numeradas consecutivamente de la página 1 a la página 53.

Chiclana de la Frontera, a 31 de marzo de 2023

D. José María Román Guerrero
N.I.F.: 31.399.573 L
Presidente

D. Joaquín Guerrero Bey
N.I.F.: 52.301.758 B
Vicepresidente

Dª M.ª José Batista Muñoz
N.I.F.: 32.864.236 L
Vocal

D. Luis López Almagro
N.I.F.: 31.195.276 P
Vocal

D. Gonzalo P. Millera Viñuales
N.I.F.: 34.245.556 M
Vocal

D. Antonio Moreno López
N.I.F.: 34.048.921 C
Vocal

D. Nicolás Rodríguez Ballesteros
N.I.F.: 31.231.765 L
Vocal

D. José Tocino Rodríguez
N.I.F.: 31.406.986 A
Vocal

DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES

DATOS DE LA SOCIEDAD

Razón Social: EMSISA Empresa Municipal, S.A.

Inscripción: figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 442, General 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja número 4.226, Inscripción 1ª y 2ª, Código de Identificación Fiscal A11068004.

Los abajo firmantes, como miembros del Consejo de Administración de la sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad de la sociedad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2022, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

Chiclana de la Frontera, a 31 de marzo de 2023

D. José María Román Guerrero
N.I.F.: 31.399.573 L
Presidente

D. Joaquín Guerrero Bey
N.I.F.: 52.301.758 B
Vicepresidente

Dª M.ª José Batista Muñoz
N.I.F.: 32.864.236L L
Vocal

D. Luis López Almagro
N.I.F.: 31.195.276 P
Vocal

D. Gonzalo P. Millera Viñuales
N.I.F.: 34.245.556 M
Vocal

D. Antonio Moreno López
N.I.F.: 34.048.921 C
Vocal

D. Nicolás Rodríguez Ballesteros
N.I.F.: 31.231.765 L
Vocal

Dª. José Tocino Rodríguez
N.I.F.: 31.406.986 A
Vocal

OTROS ASPECTOS RELATIVOS A LA GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1. PRESENTACIÓN
2. ACUERDOS ADOPTADOS POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO
2.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
2.2 JUNTA GENERAL

3. ADMINISTRACIÓN CENTRAL
3.1 CONTRATACIÓN
3.2 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES
3.3 RECURSOS HUMANOS
3.3.1 ACTIVIDAD PREVENTIVA
3.3.2 ACTIVIDAD FORMATIVA
3.4 PROMOCIÓN INMOBILIARIA
3.5 MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA
3.5.1 ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN
3.5.2 GESTIÓN DE COBRO DE ALQUILERES
3.5.3 MOROSIDAD
3.6 PROGRAMAS SOCIALES EN MATERIA DE VIVIENDA
3.6.1 AYUDA AL ALQUILER
3.6.2 AYUDA A LA REHABILITACIÓN
3.6.3 AYUDA PARA LA ADECUACIÓN DE VIVIENDAS A PERSONAS CON NECESIDADES ESPECIALES
3.6.4 AYUDA AL PAGO DE LA HIPOTECA
3.6.5 PROGRAMA CICONIA
3.6.6 REHABILITACIÓN DE COMUNIDADES
3.6.7 NUEVAS ADJUDICACIONES
3.6.8 REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

4. DEPARTAMENTO TÉCNICO
4.1 ESTUDIOS, INFORMES Y COLABORACIONES
4.2 OFICINA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS – COLABORACIÓN
4.3 MANTENIMIENTO OFICINA CENTRAL

5. HOTEL ESCUELA FUENTEMAR
5.1 ACTIVIDAD FORMATIVA
5.2 COMEDOR
5.3 MANTENIMIENTO

6. AYUDA A DOMICILIO

7. LIMPIEZA DE COLEGIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS

8. CENTRO DE INICIATIVAS JUVENILES BOX
8.1 ACTIVIDADES FORMATIVAS
8.2 OTRAS ACTIVIDADES
8.3 MANTENIMIENTO

9. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VINO Y LA SAL
9.1 EVENTOS
9.2 MANTENIMIENTO

10. MUSEO DE CHICLANA
10.1 EXPOSICIONES TEMPORALES
10.2 MANTENIMIENTO

11. DINAMIZACIÓN

1. PRESENTACIÓN

Una vez superadas las especiales circunstancias de la pandemia de COVID-19, el ejercicio 2022 en la EMSISA está marcado por la normalización de su actividad pero, paralelamente, se han llevado a cabo un conjunto de acciones organizativas y funcionales que han mejorado sustancialmente parte de los servicios que se prestan desde el ente municipal.

Así, cabe señalar la implantación de distintas normas de calidad: Q de Calidad Turística en el Museo de Chiclana y el Centro de Interpretación del Vino y la Sal, así como la norma UNE158301 en el Servicio de Ayuda a Domicilio. Estas mejoras en el sistema de calidad repercuten de manera inmediata en los usuarios y promueven la excelencia en el servicio público.

Apuntar que, durante la implantación de este sistema de calidad, el Servicio de Ayuda a Domicilio ha incrementado su facturación en más de un millón de euros, un tercio más que en 2021, lo que ha tenido como consecuencia un importante aumento en las contrataciones temporales.

El crecimiento de actividad ha sido también la tónica en el Servicio de Limpieza de Edificios Públicos, que sumaba a sus encomiendas la apertura de nuevos módulos en la Barrosa y Sancti Petri, así como la ampliación de horarios de uso, coincidentes con eventos musicales y festivos.

El Hotel Escuela Fuentemar ha vivido una situación excepcional, con su cesión a favor del Balneario de Chiclana, sin perjuicio de la puesta en marcha en la Escuela de Formación de distintos itinerarios formativos comprendidos en el Programa Pórtico Dipuform@, en colaboración con la Diputación de Cádiz (Instituto de Empleo y Desarrollo Socioeconómico y Tecnológico IEDT) y Delegación de Fomento del Ayuntamiento de Chiclana que han beneficiado a 75 personas.

En lo que respecta a la promoción de viviendas apuntar que se han asignado los compradores a las 18 viviendas de la 2-UE-10 Cucarela 10, habiendo sido propuestos y aceptados por Caja Rural del Sur, entidad que ha concedido el préstamo hipotecario a EMSISA. Además, se ha incrementado el número de viviendas a disposición pública, gracias al Programa Ciconia, que suma 6 nuevos convenios durante 2022.

También en el ámbito de vivienda, es necesario señalar que el incremento de deuda en 2022 es muy inferior a años anteriores (3,6%) a pesar de seguir sin aprobarse en este período las ayudas al alquiler de la Junta de Andalucía, como ocurriera en períodos anteriores.

En contratación, las licitaciones han permitido un ahorro en el precio de hasta un 30% en ciertos contratos. Destacar la futura formalización de la enajenación del Hotel Escuela Fuentemar que una vez tenga lugar, supondrá un ingreso de más de 2,5 millones de € en la entidad.

Es necesario apuntar el ejercicio de transparencia y comunicación que se ha hecho con la creación y puesta en marcha de la primera web de EMSISA, emsisa.chiclana.es, diseñada bajo los parámetros recomendados por el SOC del Ayuntamiento de Chiclana.

Finalmente, en materia laboral, señalar el comienzo del proceso de estabilización de empleo temporal que supondrá la contratación como personal laboral fijo de más de 150 personas y la aprobación de sendos convenios colectivos que afectan al personal de Oficinas Centrales y al personal del Centro de Iniciativas Juveniles bOX, respectivamente.

2. ACUERDOS ADOPTADOS POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

2.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración de EMSISA celebró sesiones en las fechas que a continuación se detallan, adoptando los acuerdos que se describen:

04/03/22	Punto Primero. Propuesta de aprobación de cesión en precario del Hotel Fuentemar a favor del Balneario de Chiclana S.L..
30/03/22	Punto Primero. Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2021.
	Punto Segundo. Formulación del Inventario de bienes a 31 de diciembre de 2021.
	Punto Tercero. Aprobación del Escalafón y Plantilla para el ejercicio 2022.
16/06/22	Punto Primero. Aprobar el inicio del procedimiento de licitación para la enajenación mediante subasta pública del Hotel-Escuela Fuentemar, y aprobar el Pliego de condiciones para la regulación de dicha licitación.
	Punto Segundo. Aprobar la nuevas condiciones de contratación y, autorizar al Sr. Presidente para la firma del préstamo al promotor con la entidad Caja Rural del Sur para la ejecución de las obras de la promoción de 18 VP en La Cucarela por importe de 1.492.395,73 €.
	Punto Tercero. Aprobar el inicio del expediente de licitación para la contratación de la ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en c/ Las Delicias, mediante procedimiento abierto simplificado y, aprobar el Proyecto y los Pliegos de Condiciones que regirán dicha licitación.
	Punto Cuarto. Ratificar el acuerdo adoptado por la Dirección-Gerencia de EMSISA en resolución de fecha 26 de mayo de 2022 sobre el Plan de Estabilización del Empleo Temporal y la Oferta de Empleo Público para 2022.
30/08/22	Punto Primero. Declarar desierto el procedimiento de licitación para la enajenación mediante subasta pública del Hotel-Escuela Fuentemar.
	Punto Segundo. Aperturar nuevo procedimiento de licitación para la enajenación mediante subasta pública del Hotel-Escuela Fuentemar, y aprobar el Pliego de condiciones para la regulación de dicha licitación
14/10/22	Punto Primero. Declarar desierto el procedimiento de licitación para la enajenación mediante subasta pública del Hotel-Escuela Fuentemar.
	Punto Segundo. Aprobar el inicio del procedimiento de enajenación mediante adjudicación directa del Hotel-Escuela Fuentemar.
	Punto Tercero. Declarar desierto el procedimiento de licitación para la la contratación de la ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en la parcela M-3.2, de la Unidad de Ejecución 2-UE-10 Cucarela 2, mediante Procedimiento Abierto Simplificado.
22/12/22	Punto Primero. Presupuesto para el ejercicio 2023.
	Punto Segundo. Adhesión al Plan de medidas antifraude del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Fra.

	Punto Tercero. Convocatoria y Bases Reguladoras del Proceso de Estabilización de Empleo Temporal para 95 puestos de Auxiliares del Servicio de Ayuda a Domicilio.
	Punto Cuarto. Convocatoria y Bases Reguladoras del Proceso de Estabilización de Empleo Temporal para 1 puesto de Ayudante de Coordinación del Servicio de Ayuda a Domicilio.
	Punto Quinto. Convocatoria y Bases Reguladoras del Proceso de Estabilización de Empleo Temporal para 51 puestos de limpiadores/as del Servicio de Limpieza.
	Punto Sexto. Convocatoria y Bases Reguladoras del Proceso de Estabilización de Empleo Temporal para 3 puestos de limpiadores/as del Servicio de Limpieza.
	Punto Séptimo. Convocatoria y Bases Reguladoras del Proceso de Estabilización de Empleo Temporal para 1 puesto de Director Cultural del Museo de Chiclana.

2.2 JUNTA GENERAL

La Junta General de EMSISA celebró sesiones en las fechas que a continuación se detallan, adoptando los acuerdos que se describen:

11/03/22	Punto Primero. Aprobación de cesión en precario del Hotel Fuentemar a favor del Balneario de Chiclana S.L.
30/06/22	Punto Segundo. Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2021.
	Punto Tercero. Aprobación del inventario de bienes a 31 de diciembre de 2021.

3. ADMINISTRACIÓN CENTRAL

3.1 CONTRATACIÓN

Esta empresa, durante el ejercicio 2022, ha realizado los siguientes contratos menores:

- 29 contratos menores de servicios.
- 31 contratos menores de suministros.
- 3 contratos menores de obras.

Asimismo, se han publicado las siguientes licitaciones en la Plataforma de Contratación del Estado:

- Número Expte: EMSISA/PATRIMONIO/01/2022 - Enajenación mediante subasta del Hotel Fuentemar sito en Chiclana de la Frontera, propiedad de EMSISA, Empresa Municipal, S.A.
- Número Expte: EMSISA/PAS/02/2022 - Ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en calle Las Delicias, Chiclana de la Frontera (Cádiz).
- Número Expte: EMSISA/PATRIMONIO/03/2022 - Enajenación mediante subasta del Hotel Fuentemar, sito en Chiclana de la Frontera, propiedad de EMSISA, Empresa Municipal, S.A.
- Número Expte: EMSISA/PAS/04/2022 - Mantenimiento integral de 24 ascensores instalados en edificios del parque público gestionado por EMSISA.
- Número Expte: EMSISA/PAS/05/2022 - Mantenimiento de las instalaciones de climatización de centros gestionados por EMSISA, Empresa Municipal, S.A.
- Número Expte: EMSISA/PAS/06/2022 - Suministro mediante modalidad de renting de seis vehículos de etiqueta ambiental ECO para distintos servicios de EMSISA Empresa Municipal, S.A.
- Número Expte: EMSISA/PATRIMONIO/07/2022 - Enajenación por adjudicación directa del Hotel-Escuela Fuentemar propiedad de EMSISA, Empresa Municipal, S.A. sito en Chiclana de la Frontera.

- Número Expte: EMSISA/PAS/08/2022 - Suministro necesario para el mantenimiento, adecentamiento y limpieza de las distintas dependencias municipales, centros escolares y módulos de playas del término municipal.
- Número Expte: EMSISA/PAS/09/2022 - Suministro mediante modalidad de *renting* de seis vehículos para distintos servicios gestionados por EMSISA Empresa Municipal, S.A.

3.2 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

En relación a los procedimientos judiciales de la empresa, se han sumado nueve pleitos a los ya existentes: uno (1) relacionado con el Servicio de Limpieza, cuatro (4) relativos al Servicio de Ayuda a Domicilio y cuatro (4) relacionados con Oficinas Centrales.

PROCEDIMIENTOS JUDICIALES	ACTIVOS EN 2022	FINALIZADOS EN 2022	PENDIENTES DE RESOLVER
Ocupación irregular de viviendas sociales	1	1	0
Desahucio por falta de pago	2	0	2
Impugnación altas médicas	1	0	1
Reclamación cantidad trabajadores	3	2	1
Despidos/ceses	12	3	9
Actos de conciliación trabajadores	3	3	0
Modificación sustancial condiciones laborales	2	1	1
Seguridad social en materia prestacional	7	1	6
Recurso contencioso administrativo	1	0	1
TOTAL PROCEDIMIENTOS	**32**	**11**	**21**

3.3 RECURSOS HUMANOS

Este año 2022, se ha evidenciado el continúo crecimiento de la entidad y, como consecuencia, el volumen de gestiones realizadas en el Departamento de RR.HH.

En el Servicio de Limpieza, el refuerzo COVID en los colegios se mantuvo hasta la finalización del periodo escolar en junio, a partir de esa fecha el servicio se ha estabilizado en lo relativo a contrataciones de la plantilla eventual, que ha pasado de los 124 contratos del año anterior a 99 en 2022. Destacar la apertura de un nuevo módulo de playa en el Poblado de Sancti-Petri, y la consolidación de tres módulos de aseo en funcionamiento durante todo el año, cinco desde el 1 junio al 30 de septiembre y dos módulos de horario nocturno en las zonas de ocio de la Playa de la Barrosa de la 1ª y 2ª pista, desde el 1 de julio hasta el 17 de septiembre.

En el Servicio de Ayuda a Domicilio la tendencia es al alza en el número de contrataciones, motivada por el continuo incremento de usuarios, lo que ha supuesto pasar de 100 personas eventuales en diciembre de 2021, con una jornada media de 69,29% (27,02 horas/semana), a 147 en diciembre 2022, con una jornada media de 77,16% (29,32 horas/semana). Asimismo, se ha procedido, según lo acordado con los representantes sindicales, a la reducción de la jornada semanal de 38 a 37 horas semanales, en consonancia con el firme propósito del equipo de gobierno de mejorar las condiciones

laborales del colectivo. Esto se refleja en un incremento en el porcentaje de jornada, tanto en el personal fijo como en el eventual, que influye no solo en el salario sino también en las cotizaciones, lo que permite acceder a la jubilación con menor edad.

Al personal técnico de EMSISA destinado a la colaboración con la Oficina de Proyectos Urbanísticos (dos arquitectas y dos arquitectos técnicos) se le ha sumado en este ejercicio 2022 dos trabajadoras más (una arquitecta y una arquitecta técnica).

En relación al Hotel Fuentemar, cerrado desde marzo de 2020 a consecuencia de la COVID-19, durante este año se ha completado la reubicación de todo el personal de plantilla en otros centros de trabajo de EMSISA.

3.3.1 ACTIVIDAD PREVENTIVA

Dentro de las actividades relacionadas con la Prevención de Riesgos Laborales, en 2022 destacamos las siguientes:

- Vigilancia de la salud: Durante 2022 se han planificado y realizado 220 reconocimientos médicos a través del Servicio de Prevención ajeno, CUALTIS.
- Destacar la realización de 117 test de antígenos, todos ellos a auxiliares del Servicio de ayuda a domicilio.
- El COVID-19 ha seguido presente en nuestras vidas durante este año 2022, y el dato significativo es que se han producido 104 procesos de baja médica en la plantilla por esta causa, 29 más que en 2021, si bien se ha mostrado más leve, pasando de una duración media de 13,84 días en 2021 a los 8,50 días en 2022. Las bajas medicas por COVID-19 han supuesto una pérdida de 885 jornadas este año, frente a las 983 del año pasado.

3.3.2 ACTIVIDAD FORMATIVA

La dirección de EMSISA, en colaboración con los representantes del personal de todos los centros de trabajo, aprobó el Plan de Formación de la empresa, para 2021-2022. Este Plan de Formación se ha adaptado a las necesidades detectadas y se ha dividido en:

- Formación propia del puesto de trabajo.
- Formación en Habilidades y competencias genéricas.
- Formación en Igualdad de Género.
- Formación sobre Prevención de Riesgos Laborales y Ley Orgánica de Protección de Datos.

Para facilitar la asistencia, se han planificado las actividades formativas en turnos de mañana y tarde. La formación ha sido financiada con cargo a los créditos de formación de la Fundación Tripartita y que se obtienen de las aportaciones de trabajadores y empresa en los Seguros Sociales. Para 2022, el crédito asignado ha sido de 18.006,93 € de los que se han dispuesto un total de 15.254,00 € para un total de 41 acciones formativas, con un total de 232 participantes.

3.4 PROMOCIÓN INMOBILIARIA

En relación a la futura promoción de 18 viviendas púbicas en régimen de venta sita en la parcela urbana M-3.2 incluida la unidad de ejecución 2-UE-10 Cucarela 2, se han asignado los compradores para cada una de las viviendas, habiendo sido propuestos, y aceptados, a Caja Rural del Sur, entidad que ha concedido el préstamo hipotecario a EMSISA en el que posteriormente se subrogarán los compradores. Durante el ejercicio, se ha completado el pago de la reserva y la correspondiente firma del documento de reserva, formalizándose los 4 expedientes pendientes en la anualidad anterior.

3.5 MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA

3.5.1 ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN

La inversión en 2022 en obras y trabajos de mejora y mantenimiento del Parque Público ha supuesto un total de 608.816 € (gastos de personal y recursos materiales):

Equipo de Mantenimiento (personal) → 450.372 €
Medios y materiales para mantenimiento del Parque de Viviendas → 158.444 €

En cuanto a la atención de avisos de averías o incidencias en el interior de las viviendas arrendadas, han sido un total de 217 avisos los presentados por las personas arrendatarias de los distintos edificios. Por otro lado, se ha realizado el adecentamiento de 9 viviendas, que han sido revertidas o recuperadas para volver a adjudicar a nuevas personas usuarias, una de ellas ha sido recuperada tras una ocupación irregular. En cuanto a los locales, no se ha recuperado ninguno de ellos durante la anualidad 2022, por lo tanto, no ha sido necesaria la actuación de nuestro equipo de mantenimiento.

Asimismo, esta empresa ha emitido 27 autorizaciones de obras, 3 de ellas fueron autorizadas parcialmente y 1 de las solicitudes de obra fue denegada.

Durante el año 2022 han solicitado subrogarse en el contrato de arrendamiento 19 personas usuarias, estimándose 16 de ellas y quedándose pendiente de resolver 2 de ellas por falta de documentación. Se ha desestimado 1 subrogación presentada en 2022 a causa de la falta de cumplimiento de los requisitos legales previstos para la misma.

3.5.2 GESTIÓN DE COBRO DE ALQUILERES

Sin olvidar que EMSISA cumple un objetivo eminentemente social, es imprescindible contar con procedimientos para llevar a cabo una gestión de cobro eficiente, de manera que, todos los usuarios de una vivienda protegida cumplan con sus obligaciones de pago teniendo en cuenta la situación económico-familiar en cada caso.

Durante el 2022 se han establecido distintos mecanismos para hacer frente a la morosidad, como es la notificación a la persona arrendataria de aquellos recibos domiciliados que han sido devueltos por su banco. Aquellas personas arrendatarias que, llegado el vencimiento de sus contratos, mantengan una deuda con esta empresa, deben formalizar un compromiso de pago que se adapte a sus circunstancias económicas y que cumplan durante un mínimo de tres meses para poder hacer efectiva la prórroga de sus contratos.

Como medida adicional para el control de la morosidad, se ha continuado con el apoyo de un letrado externo, al cual se le ha ido trasladando la morosidad por promociones. Tras mantener reuniones mensuales entre el Departamento de Patrimonio y el letrado, éste estudia la situación individualizada de cada unidad familiar para llegar a un acuerdo de pago entre ambas partes. Además, se realiza un control mensual de los pagos realizados a través de dichos acuerdos y, se le informa al letrado del cumplimiento o no de estos para su posterior actuación.

3.5.3 MOROSIDAD

La morosidad total acumulada a 31 de diciembre del año 2022 supera los 3 millones de euros, concretamente 3.272.295,86 €. La evolución en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

ANUALIDAD	IMPORTE	INCREMENTO
31/12/2019	2.511.025,04 €	7%
31/12/2020	2.836.952,68 €	13%
31/12/2021	3.157.341,57 €	11%
31/12/2022	3.272.295,86 €	3,6%

Se observa que el incremento anual de la deuda en 2022 es muy inferior a los años anteriores, a pesar de seguir sin aprobarse en la anualidad 2022 la ayuda al alquiler de la JJAA que años atrás se han llevado a cabo, lo cual facilitaba la reducción de la morosidad. Esta reducción del incremento de la morosidad se debe a las actuaciones que se han llevado a cabo durante estos últimos años contra el impago. Además de los controles habituales que se han venido haciendo años atrás con las auditorías anuales y la notificación de los recibos devueltos mes a mes, se ha continuado controlando la morosidad con el letrado externo.

3.6 PROGRAMAS SOCIALES EN MATERIA DE VIVIENDA

3.6.1 AYUDA AL ALQUILER

En el año 2022 se han tramitado 687 expedientes dentro del Programa de Ayuda al Alquiler de Vivienda, de los cuales 613 resultaron beneficiarios de una ayuda de entre el 40% y el 100% del importe de la renta de sus correspondientes contratos de alquiler, ascendiendo el total del presupuesto destinado a este programa a la cantidad de 337.792,23€, lo que supone un incremento del 13% con respecto a la dotación de este mismo programa en 2021.

Se ha mantenido el tiempo de concesión de la ayuda al alquiler, pudiendo beneficiarse de hasta 12 meses anuales, en periodos trimestrales. Esta ayuda puede ser de un 40%, 50% ó 60% de la renta mensual según los ingresos de la unidad familiar.

3.6.2 AYUDA A LA REHABILITACIÓN

En el año 2022 se han presentado 41 solicitudes, de las cuales se han concedido 25, por un importe total de 21.440€.

3.6.3 AYUDA PARA LA ADECUACIÓN DE VIVIENDAS A PERSONAS CON NECESIDADES ESPECIALES

En este ejercicio ha tenido continuidad el programa de rehabilitación con objeto de atender a personas con necesidades especiales que precisen hacer obras de adecuación o reforma de la vivienda para su adaptación a las mismas. Se tramitaron 13 ayudas, siendo concedidas 7 por importe de 5.630€.

3.6.4 AYUDA AL PAGO DE LA HIPOTECA

Se han tramitado durante el año 2022 dentro de este programa 53 solicitudes, que suponen un total de 11.323,41 €, siendo estimadas 32 de ellas. En el caso de las 21 solicitudes desestimadas, el motivo principal es que el préstamo hipotecario superaba el porcentaje establecido respecto al precio de compra venta y también por presentar ingresos por encima del límite máximo de la unidad de convivencia.

3.6.5 PROGRAMA CICONIA

En el año 2022 se han atendido a numerosos propietarios interesados en el Programa de Alquiler de Vivienda Privada. De los convenios de cesión ya firmados en anualidades anteriores, se han rescindido 4 de ellos. De estas 4 viviendas, 2 han vuelto a ser adjudicadas.

Se han firmado 6 nuevos convenios de cesión con propietarios cuyos inquilinos se han seleccionado a través del RMDVP, lo que hace que a 31 de diciembre de 2022 haya en el programa 39 viviendas inscritas.

El importe del pago a propietarios en el 2022 ha ascendido a 179.305,22 euros, y el cobro de la renta de los inquilinos ha supuesto un importe de 103.589,43 euros.

3.6.6 REHABILITACIÓN DE COMUNIDADES

Durante el último trimestre del año 2022 se ha abierto la convocatoria para la rehabilitación y mejora de elementos comunes de los edificios residenciales privados de viviendas colectivas. Para la difusión de este programa, se publicó la citada convocatoria tanto en medios de comunicación como en redes sociales. Finalmente se presentaron cuatro comunidades de propietarios, resolviéndose de manera favorable dos de estos expedientes, con un importe total concedido de 19.961,81€. Los otros dos expedientes restantes fueron resueltos de manera desfavorable.

3.6.7 NUEVAS ADJUDICACIONES

A lo largo del año 2022 se han llevado a cabo 9 adjudicaciones de vivienda, cuyas personas beneficiarias han sido seleccionadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

3.6.8 REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el año 2022 se han registrado un total de 309 solicitudes de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda de Chiclana y 970 Rectificaciones de Datos.

Con fecha 28 de Julio de 2022 el Excmo. Ayuntamiento en Pleno ordinario aprueba la Modificación de la Ordenanza Reguladora del RMDVP incluyéndose un sistema de baremo para la adjudicación de vivienda protegida en alquiler promovidas por entidades privadas.

4. DEPARTAMENTO TÉCNICO

Canaliza toda la intervención a nivel técnico que requiera cada una de las actividades y funciones que desarrolla la empresa municipal, tanto en su actividad empresarial como en la condición de medio propio o servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana.

En materia de vivienda, la atención de avisos de averías o incidencias en el interior de las viviendas arrendadas, han sido un total de 217 avisos presentados por los inquilinos de los distintos edificios.

Por otro lado, se ha realizado el adecentamiento y adecuación para proceder a nueva adjudicación, de 7 viviendas, que han sido revertidas o recuperadas del Parque Municipal.

4.1 ESTUDIOS, INFORMES Y COLABORACIONES, entre los destacados:

- Promoción de 18 Viviendas Protegidas y 19 Garajes en 2-UE-10 Cucarela 2.
- Promoción de 47 Viviendas Protegidas según convocatoria del Programa 6 de Ayuda a la Construcción de Viviendas en Alquiler Social en Edificios Energéticamente Eficientes, según RD 853 de 5 de octubre de 2021.

El DT sigue realizando labores de acompañamiento técnico en intervenciones estratégicas desarrolladas por otras administraciones, como pueden ser el Área de Rehabilitación Integral (ARI-ITI) “Cajas de Ahorros-Fermesa-Recreo San Pedro” promovido por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, encontrándose en la fase de ejecución de las obras de rehabilitación por parte de las comunidades de propietarios incluidas en el ámbito del ARI-ITI y el desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda en el marco de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), entre las que podemos destacar el Proyecto de Instalación de Ascensores en Barriada de La Carabina, y el Proyecto de Mejoras en Saneamiento de Barriada de El Carmen, así como la preparación y seguimiento de los encargos de proyectos técnicos para la Mejora de Espacios Exteriores de distintas barriadas de viviendas protegidas, como son San Sebastian, Bda. Del Carmen – Calle Cantabria, Azalea-Gardenia o Plaza Monterrey.

4.2 OFICINA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS – COLABORACIÓN

La colaboración que se vienen desarrollando entre la Oficina de Proyectos Urbanísticos de Chiclana y EMSISA, Empresa Municipal S.A., ha seguido experimentado un incremento notable, con el encargo de nuevos proyectos acogidos a diferentes subvenciones económicas dentro de distintos programas tales como la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), Inversión Territorial Integral (ITI), Área de Regeneración y Renovación Urbana así como proyectos propios del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana.

Se ha incrementado el apoyo a la OPUC con 1 arquitecta y 1 arquitecta técnica desde que se ha formalizado la ampliación de la encomienda de asistencia técnica.

4.3 MANTENIMIENTO OFICINA CENTRAL (Edificio Cañizares)

- Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, grupo electrogenerador, control de plagas, etc.
- Mantenimiento general del edificio a nivel preventivo y correctivo, como sellados de juntas de dilatación, limpieza de cazoletas, limpieza de montera y reparaciones de filtraciones, así como reparación de carpinterías, mobiliario y equipamiento. Saneado, revestido y pintado de pretiles de cubierta y de despachos. Pintado de varias estancias interiores.

5. HOTEL ESCUELA FUENTEMAR

Tras el cese de la actividad del Hotel-Escuela Fuentemar como consecuencia del COVID-19, se analiza su rentabilidad y se concluye la oportunidad de su enajenación. Balneario de Chiclana S.L. manifiesta interés en la explotación, justificando para ello razones de interés social y turístico, y se aprueba por Junta General la cesión en precario del Hotel a su favor, por un máximo de un año, coincidiendo con la tramitación del expediente de enajenación, y manteniendo las acciones formativas previstas en la Escuela. Habiendo concluido el proceso de enajenación por subasta del inmueble, resulta adjudicataria la sociedad Balneario de Chiclana S.L., estando pendiente la formalización de la compraventa con fecha máxima, 11 de mayo de 2023.

5.1 ACTIVIDAD FORMATIVA

Durante 2022 se han desarrollado las siguientes acciones formativas:

- Curso de Ayudante de Cocina, organizado por la Delegación de Juventud y el Centro Box. La formación se desarrolló desde 18 de abril al 20 de junio.

Además, a lo largo del citado periodo se ha desarrollado el Proyecto Pórtico-Dipuform@ que surge del convenio firmado entre el Instituto de Empleo y Desarrollo Socio-Económico y Tecnológico (IEDT) de la Diputación de Cádiz y el Ayuntamiento de Chiclana. EMSISA en virtud de la encomienda realizada por el Ayuntamiento y en colaboración con la Delegación de Fomento, ha puesto en marcha los programas de formación para las cinco acciones conducentes a Certificados de Profesionalidad que se indican a continuación:

- Recepción en Alojamientos
- Operaciones Básicas de Pisos en Alojamientos
- Creación y Gestión de Viajes Combinados y Eventos
- Operaciones básicas de Restaurante y Bar (Dos acciones formativas)

Este proyecto ha beneficiado a 75 personas y ha permitido que el alumnado reciba una formación teórica complementada con unas prácticas profesionales en empresas del sector.

5.2 COMEDOR

A aquellas familias cuyos menores se han beneficiado del Programa de Refuerzo de Alimentación Infantil, llevado a cabo por la Junta de Andalucía en los Colegios Públicos de Educación Infantil y Primaria durante el curso 2021/2022, el Ayuntamiento les ha ofrecido la posibilidad de que durante los meses de vacaciones de verano puedan recoger los menús individuales de comida que se confeccionaban en las cocinas del Hotel Fuentemar.
El Comedor de Verano ha funcionado desde el 20 de junio al 16 de septiembre.

5.3 MANTENIMIENTO

Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, control de plagas, etc.

6. AYUDA A DOMICILIO

El Servicio de Ayuda a Domicilio es una prestación realizada preferentemente en el domicilio que proporciona, mediante personal cualificado y supervisado, un conjunto de actuaciones preventivas, formativas, rehabilitadoras y de atención a las personas y unidades de convivencia con dificultades para permanecer o desenvolverse en su medio habitual. Todas las tareas que ofrece el Servicio de Ayuda a Domicilio tienen un carácter subsidiario, destinadas a complementar las propias capacidades de la persona usuaria o de las otras personas de su entorno inmediato, resaltando además el carácter educativo y preventivo de todas ellas.

Atendiendo al análisis de la facturación de horas de prestación del Servicio de Ayuda a Domicilio proveniente de la Ley de Dependencia del año 2022, en el mes de enero se registraron 15.104 horas de atención domiciliaria, incrementándose durante el año en un 22,33%, siendo el cómputo de horas facturadas en el mes de diciembre de 18.478 horas.

Por otro lado, en lo que respecta a la facturación de horas de atención domiciliaria de responsabilidad municipal del Servicio de Ayuda a Domicilio del año 2022, en el mes de enero se registraron 596 horas, y en diciembre el total fue de 527 horas, lo que supuso una disminución del 13% en el cómputo global de horas “municipales”. Se concluye que las horas de origen municipal se van reduciendo de un año a otro, a diferencia de las horas de dependencia, que continúan en constante ascenso.

En relación al número de personas usuarias, en el año 2022 el equipo de coordinación del servicio ha tramitado 242 nuevas solicitudes de altas emitidas por la Delegación de Servicios Sociales. Comenzamos el mes de enero de 2022 gestionando 447 personas usuarias y finalizamos el año con un total de 546 personas usuarias.

El Servicio de Ayuda a Domicilio ha supuesto una facturación en horas prestadas que asciende a 3.186.181,84 euros, lo que supone un incremento superior a un millón de euros con respecto al ejercicio de 2021.

En referencia al personal que desarrolla el Servicio de Ayuda a Domicilio, a 31 de diciembre de 2021 contábamos con 70 auxiliares de carácter fijo y 100 auxiliares con contratos temporales. El ejercicio 2022 se finaliza con un total de 68 auxiliares de carácter fijo, 18 trabajadoras con contrato de interinidad y 124 auxiliares contratadas con carácter temporal, dado el considerable aumento de personas usuarias en alta en el servicio.

En relación con el equipo de coordinación, y dado el incremento en el número de personas usuarias a gestionar en el servicio, se procede a la convocatoria de dos plazas (de carácter fijo) de trabajador/a social, finalizándose dicho proceso en el mes de mayo con la incorporación de dos nuevas coordinadoras al citado equipo.

Motivado por el incremento de personas usuarias adscritas al servicio indicado y la necesidad de contratación de personal auxiliar con formación específica en la atención sociosanitaria, la empresa ha participado junto con la Asociación Arrabal y Banco de Alimentos en tres acciones formativas, con un total de 65 alumnos/as, facilitando la inserción laboral de todas las personas participantes. Cada curso

ha tenido una duración de 145 horas lectivas en la modalidad presencial, de las cuales 85 horas han sido de carácter teórico y 60 horas de carácter práctico. La parte práctica se ha desarrollado en los domicilios de las personas usuarias a los que EMSISA presta el Servicio de Ayuda a Domicilio, con el personal y medios de los que dispone la empresa.

Por último, cabe destacar la implantación de la UNE158301 como herramienta de trabajo fundamental para el desarrollo del Servicio de Ayuda a Domicilio. La Q de Calidad evidencia el cumplimiento de los requisitos técnicos que su norma correspondiente aplica, se han desarrollado procedimientos de gestión de todos los aspectos fundamentales mejorando en la gestión y la calidad de la atención a las personas usuarias.

7. LIMPIEZA DE COLEGIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS

EMSISA continúa con la prestación de este servicio municipalizado durante todo el ejercicio 2022, incluyéndose nuevas prestaciones y labores de carácter extraordinario, destacando de manera especial el refuerzo de limpieza en instalaciones deportivas del municipio y la consolidación del Equipo de Especialistas.

Además de las intervenciones habituales del servicio cabe destacar la apertura de los servicios públicos en la biblioteca y en la Plaza de las Bodegas durante eventos coincidentes con festividades de la ciudad. También se han ampliado las instalaciones que se atienden frecuentemente sumando un nuevo módulo de wc en el poblado de Sancti Petri, con horario prolongado durante la celebración de Concert Music Festival.

Durante el citado periodo, el servicio sigue consolidando su apuesta por mejorar su relación con el medio ambiente, por lo que se mantiene la medida del uso de envases de productos de limpieza y bolsas de basura procedentes de materias recicladas al 100%.

En lo laboral, cabe apuntar la aprobación de las bases por las que se rigen el proceso de selección de 53 puestos de empleo, en distintas fórmulas, adscritas al Servicio de Limpieza, conforme a la Oferta de Empleo Publico aprobada por la Dirección Gerencia de EMSISA, según lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo publico, así como en el Real Decreto Ley 32/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reforma laboral, la garantía de estabilidad en el empleo y la transformación del mercado de trabajo.

8. CENTRO DE INICIATIVAS JUVENILES BOX

La actividad en el Centro de Iniciativas Juveniles se ha recuperado por completo en 2022 tras las restricciones establecidas en años anteriores a consecuencias de la pandemia de la COVID-19.

8.1 ACTIVIDADES FORMATIVAS

- XXVII Jornadas Monográficas de Primeros Auxilios.
- Curso de Diseño Gráfico con Adobe Illustrator y Adobe Photoshop.
- Curso Animación Digital con After Effects.
- Curso Ayudante de Cocina.
- Curso “Lengua de Signos”.
- Curso “Auxiliar de Comercio”.
- Curso “Animación Sociocultural”.
- Taller Educar en Participación. Delegación de Educación.

- Punto de Orientación y Asesoramiento para gestiones con la Administración Pública.
- Taller de Inglés “The Lemon Tree”.
- Taller de Alemán.
- Taller “Letras Libres” (Escritura y narrativa).

8.2 OTRAS ACTIVIDADES Y EVENTOS

- Acto de visita de SSMM Los Reyes Magos y entrega de premios del sorteo de cartas que organiza la Asociación homónima.
- Presentación Proyecto Renacer con tu Hijo/a con Necesidades Educativas Especiales.
- IV Certamen Literario Ciudad de Chiclana – 2022.
- Actividades del XX Aniversario de Harry Potter
- Retro Chiclana Arcade 2022
- Calendario de Graduaciones Escolares de diversos centros educativos.
- Campamento de Verano.
- Certamen Literario de Verano de la Asociación Salinas.
- Sesiones de Grabación de la Radionovela de Radio Chiclana con Grupos de Teatro.
- Talleres NEAE – Necesidades Específicas de Apoyo Educativo.
- Game 4 Play.
- Jornadas de Revenue Management de la Delegación de Turismo.
- Halloween 2022 – Laberinto del Pánico.
- II Chicharrón Film Festival.
- Plan Local de Acción en Salud del Programa Chiclana Saludable – Delegación de Salud.
- Charla Divulgativa del Día Mundial Sin Alcohol.
- Día Internacional de las Personas con Discapacidad – Charla divulgativa.
- I Edición de Talleres de Navilandia.
- Fiesta Joven Pre-Nochebuena.

8.3 MANTENIMIENTO

- Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, grupo electrogenerador, control de plagas, etc.
- Reparaciones en materia de filtraciones en cubierta, fontanería, pinturas, etc.

9. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VINO Y LA SAL

El Centro de Interpretación del Vino y la Sal sumó en 2022 un total de 27.220 visitantes, un récord absoluto desde su apertura en noviembre de 2016. Además, el espacio de la plaza de las Bodegas acogió hasta 182 actos, convertido ya en una referencia cultural y turística de la ciudad de Chiclana. Además, durante 2022, ha sido el primer centro de interpretación que recibe en España la Q de Calidad, que concede el Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE).

Los excelentes datos aportan una media de 2.276 visitantes por mes. No obstante, el mayor número de visitas se produjo en abril, coincidiendo con la exposición sobre “La Guardia Civil, al servicio del ciudadano” (5.630 visitantes). En cualquier caso, por meses destaca sobre todo la gran afluencia entre julio y noviembre. Por primera vez, las visitas en septiembre, con 2.648, y octubre, en donde acudieron al Centro de Interpretación 2.728 personas, superan a las registradas en julio (2.590 visitas) –que hasta ahora era el mes que solía sumar más visitas– y agosto (2.455).

Ha sido significativa la apertura en diciembre de 2021 del nuevo espacio dedicado a acoger la Colección de Muñecas Marín, así como el aumento de las catas dedicadas a la promoción del vino de Chiclana y, en general, de la cultura vitivinícola, dentro y fuera de la D. O. Jerez-Xérès-Sherry. El Centro

de Interpretación también se ha sumado en 2022 a la Asociación Ruta del Vino y el Brandy del Marco de Jerez.

9.1 EVENTOS

- Exposición "Guardia Civil, al servicio de la ciudadanía".
- Cata de la bodega Primitivo Collantes.
- Cata del ciclo "Bodegas Cooperativas del Marco de Jerez" (Sherry Week), con la participación de la Unión de Viticultores Chiclaneros.
- Exposición del escultor Antonio Mota, "Pequeño formato".
- Emisión en directo del programa de la Cadena Ser "Hora 25".
- Presentación de "El libro de los vinos de Jerez", del presidente de la D.O. Jerez-Xérès-Sherry, César Saldaña.
- Presentación del libro "El Iro, más que un río" (Grupo Iro XXI).
- Cata de "Vinos blancos de la Tierra de Cádiz" (Enrique Durán).
- Cata de "Vinos tintos de la Tierra de Cádiz" (Ernesto Linares).
- Cata de las bodegas Baigorri y Granbazán (Carlos Reyes).
- Presentación del cartel de Semana Santa.
- Ciclo de Conferencias del 350º Aniversario de la talla del Señor de la Piedra.
- Conferencia de Alejandro Díaz Pinto, "Chiclana y las salinas de la Bahía de Cádiz durante los siglos XIX y XX".
- Presentación de la nueva web de EMSISA.

9.2 MANTENIMIENTO

- Modificación de la zona de escenario en la Sala El Mar, forrado de duelas de madera, colocación de nuevo logo y montaje de escenario fijo.
- Finalización de las obras de acondicionamiento del nuevo espacio expositivo para la Colección de Muñecas Marín, donde el equipo de mantenimiento ha participado en tareas de acabados, limpieza y ayudas en la colocación de las piezas expuestas, así como por parte del Departamento Técnico se ha realizado las últimas contrataciones de mobiliario, instalaciones y diseño gráfico.

10. MUSEO DE CHICLANA

El año 2022 ha sido para el Museo de Chiclana el ejercicio que confirma la recuperación, a efectos de visitantes, tras el hondo y no corto bache que supuso la pandemia, pues un gran porcentaje de las personas que nos visitan lo hacen en grupo, con frecuencia en visitas guiadas, y fueron precisamente estas visitas grupales, por razones obvias, las más castigadas dado el particular riesgo que representaba. Si el pasado año se cerraba el ejercicio con 6.040 visitantes, notablemente más que el año precedente, en 2022 el Museo ha contabilizado un total de 9.597 visitantes, cifra que ya nos va acercando a aquellos 12.000 visitantes alcanzados antes de la pandemia.

10.1 EXPOSICIONES TEMPORALES

- Un guiño a Murillo. Taller de dibujo y pintura Eqartis.
- De lo humano y lo divino. Una aproximación a la pintura barroca española.
- El grabador grabado. A Goya en el 275 aniversario de su nacimiento.
- La luz en el amor...Las sombras del olvido. Grabados y poemas de Antonio Benítez.
- Democaricatura. Santiago Laz.
- Visibles. Las mujeres en nuestras cofradías. Divina Pastora.

- La Pasión por el arte.
- La fuerza de la vida. Rosalía Robles Cerdán en el 150 aniversario de su nacimiento.
- La imagen romántica de Andalucía. Un viaje a través de grabados del XIX.
- 50 años de ilusión. Manolo Macías Suazo.
- Maestros del grabado contemporáneo.
- Dejando huella. Daniel Gil Martín, retrospectiva.
- Tatú. Grabado en la piel.
- Marilyn in Memoriam. 1962-2022.
- Una fraternidad ilustrada. Cartas a Theo Van Gogh.
- Gente Daquí II. Los oficios.
- Alberto Durero. El Apocalipsis.
- Y habitó entre nosotros. Humildad y Paciencia, 325 aniversario.
- La luz iluminada. La Navidad en los códices miniados.
- Aquella gente que valía tanto. Las caras de la peseta.
- Chiclana en 15 curiosidades. Manuel Montes Mira.

10.2 MANTENIMIENTO

- Reparaciones en materia de filtraciones en cubierta, fontanería, pinturas, etc.
- Igualmente se han realizados reparaciones menores en varias salas de exposición, procediéndose al picado y saneado de paramentos y posterior pintado así como obras de mantenimiento y conservación.
- Ayudas solicitadas para los montajes y desmontajes de distintas exposiciones temporales según se ha requerido.

11. DINAMIZACIÓN

Como ocurriera en 2021, la normalización dela actividad económica y social ha supuesto un incremento de acciones por parte del Área de Dinamización, creado con el fin de reforzar la promoción turística y comercial de la ciudad de Chiclana.

- Asistencia a: jornadas de la AETC, FITUR Madrid, presentación de ALEMA en Pico de Oro, presentación de la marca “Langostino de Chiclana” en Esteros Manguita, Foro de Turismo en el hotel Meliá, Vinoble, Conferencia “Turismo Inteligente”, presentación de CETAQUA en Fábrica de la Luz, Foodie Cádiz, Día del Turismo en Cádiz y Mesas Sectoriales del Patronato de Turismo de Cádiz en Castellar, Sanlúcar y Cádiz.
- Organización y asistencia con Stand a la feria gastronómica BIENMESABE Jerez.
- Organización y asistencia con Stand a la feria gastronómica MADRID FUSIÓN.
- Reuniones diversas con bodegueros de la localidad, para promoción en ferias.
- Presentación del Libro Sor Chiclana en el Obispado.
- Organización y asistencia a la Jornada de la Mujer en la Bodega Manuel Aragón.
- Reunión con empresarios del País Vasco para debatir la posibilidad de futuros proyectos.
- Organización de campaña gestionada por la Delegación de Servicios Sociales para la colaboración y donación de artículos de primera necesidad por parte de Hoteles de la zona del Novo Sancti Petri y Loma del Puerco a diferentes colectivos vulnerables de la ciudad.
- Visita de acompañamiento al Delegado de Servicios Sociales a los diferentes hoteles participantes para presentación de campaña y agradecimiento.
- Visitas a los diferentes polígonos industriales de Chiclana para la campaña municipal de mejora de estos espacios.
- Visita a los comercios del centro para campaña municipal de fomento de los mismos.
- Presentación en introducción de los productos de Chiclana en el hotel Meliá.

- Apoyo y colaboración para la ubicación en diferentes hoteles y comercios gastronómicos de la localidad, de los alumnos que han realizado el curso de Ayudante de Cocina promovido por la Delegación de Juventud.