

INFORME

ASUNTO: Aprobación de las Cuentas Anuales de EMVICESA. Ejercicio 2023.

El art. 200.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece que las Sociedades Mercantiles en cuyo capital tengan participación total o mayoritaria las Entidades Locales, estarán igualmente sometidas al régimen de contabilidad públicas, sin perjuicio de que se adapten a las disposiciones del Código de Comercio y demás legislación mercantil y al Plan General de Contabilidad vigente para las empresas españolas.

El art. 201 de la aludida norma determina que la sujeción al régimen de Contabilidad Pública lleva consigo la obligación de rendir cuentas de las respectivas operaciones, cualquiera que sea su naturaleza al Tribunal de Cuentas.

El art. 209.3 c) del TRLRHL, establece que las Sociedades Mercantiles de capital íntegramente propiedad de las Entidades Locales, elaborarán las Cuentas de acuerdo con la normativa mercantil.

El art. 254 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital señala que: "las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo y la memoria".

El art. 26 de los Estatutos de la Sociedad en concordancia con el art. 253 del Real Decreto Legislativo 1/2010, establece que el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre del ejercicio social, el Consejo de Administración formulará las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación de Resultados. Los documentos citados, así como el informe de los auditores de cuenta serán elevados a la Junta General Ordinaria para su examen y aprobación.

Asimismo, según el art.270 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el auditor de cuentas dispondrá como mínimo de un plazo de un mes, a partir del momento en que le fueron entregadas las cuentas firmadas por los administradores, para presentar su informe.

Ceuta, 22 de febrero de 2024
El Interventor accidental.
Jose M^a Caminero Fernández.

JOSE MARÍA CAMINERO FERNÁNDEZ
INTERVENTOR (INTERVENCIÓN)
FECHA 12/03/2024 09:07:17

FIRMA



"DILIGENCIA DE RENDICION DE CUENTAS:

D. ALEJANDRO RAMIREZ HURTADO, Presidente del Consejo de Administración, de la empresa pública local EMVICESA, en cumplimiento del artículo 212 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y de la regla 99 de la instrucción contable para la Administración Local aprobada por Orden de 23 de noviembre de 2004, rindo a la Ciudad Autónoma de Ceuta, por conducto de la Intervención General de la misma, las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio económico de 2023"

Ceuta a, 22 de febrero de 2024

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMÓN.



ALEJANDRO RAMIREZ HURTADO

Fdo.:





EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA

CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2023**

1. INFORME DE AUDITORIA.
2. BALANCE
3. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
4. MEMORIA
5. INFORME DE GESTION

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA





CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2023**

1. INFORME DE AUDITORIA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA



BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

CUENTAS ANUALES E INFORME DE AUDITORÍA
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE:

**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A
(EMVICESA)”**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Nº ROAC:S-2328





Teléfonos: +(34) 91 04 06 018, +(34) 951 66 78 68

www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

INDICE

ÍNDICE

I.	INFORME DE AUDITORIA
II.	CUENTAS ANUALES
II.1	BALANCE DE SITUACIÓN
II.2	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
II.3	MEMORIA
II.4	INFORME DE GESTIÓN





I. INFORME DE AUDITORIA

“INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE”

Al accionista único de: “La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A

Por Encargo del: “Presidente del Consejo de Administración de La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A.”

I. Opinión con salvedades

Hemos auditado las **Cuentas Anuales Abreviadas** adjuntas de La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta S.A. que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección “**Fundamento de la opinión con salvedades**” las **Cuentas Anuales Abreviadas** adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (en adelante: la Entidad) a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual 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.

II. Fundamento de la opinión con salvedades

II.1.- Existen saldos deudores en el **Balance de Situación** con el socio único: “**La Ciudad Autónoma de Ceuta**” por importe de **2.790.815,09 euros**, (**2.771.286,93 euros** en el **ejercicio 2022**) incluidos dentro del epígrafe “**V. Inversiones financieras a corto plazo**” y por otro lado, saldos por importe de **4.011.928,64 euros**, (**4.372.243,29 euros** en el **ejercicio 2022**) incluidos dentro del epígrafe “**III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**” de los cuales no hemos recibido confirmación a la carta de circularización de saldos.





Por tanto, al igual que en el ejercicio anterior, no hemos podido determinar la existencia de importes adicionales que debieran incluirse como saldos deudores o acreedores en el balance de situación o de ingresos o gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias, sin embargo, si hemos podido verificar las transferencias corrientes y de capital registradas en el ejercicio actual relacionadas con el socio único.

Por ello, no hemos podido determinar si las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) debieran requerir ajustes y/o desgloses adicionales en las notas de la [memoria adjunta](#) suponiendo una limitación al alcance en el objeto de esta auditoría.

II.II.- Las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) adjuntas no han sido firmadas por tres de los miembros del [Consejo de Administración](#), no habiéndose indicado detalladamente en las mismas las causas de su omisión, tal como requiere la legislación mercantil.

Al no indicarse debidamente el motivo de dichas discrepancias, desconocemos si, de haber recibido las causas de los miembros para no firmar las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) adjuntas, se hubiese originado la necesidad de incorporar ajustes o información adicional a revelar en las mismas.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigentes 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 Abreviadas](#) de nuestro informe.

Somos independientes de la [Entidad](#) de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la independencia que son aplicables a nuestra auditoría de las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de [Cuentas Anuales Abreviadas](#). 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 con salvedades**.

III. 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 **Cuentas Anuales Abreviadas** del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de **Cuentas Anuales Abreviadas** en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

III.I Reconocimiento de los ingresos (ingresos por subvenciones)

Descripción

Tal como se detalla en la **cuenta de pérdidas y ganancias** adjunta, a **31 de diciembre de 2023**, la **Entidad** tiene registrado bajo el epígrafe “5.b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” por importe de **2.066.808,14 euros** (**2.131.045,17 euros** en el **ejercicio 2022**) las subvenciones de explotación de su accionista único “**La Ciudad Autónoma de Ceuta**”. El adecuado registro contable de los **ingresos por subvenciones de explotación** es un **área significativa**, lo que requiere un análisis pormenorizado e individualizado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de reconocimiento de ingresos por **subvenciones**.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la **Entidad**.





I. INFORME DE AUDITORÍA

- Hemos realizado procedimientos de validación de las resoluciones de las subvenciones reconocidas y la correlación con sus gastos asociados.
- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las **Cuentas Anuales Abreviadas** cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

IV. Otra información: Informe de gestión

La **otra información** comprende exclusivamente al **informe de gestión del ejercicio 2023**, cuya formulación es responsabilidad de los **administradores de la Entidad** y **no forma parte integrante** de las **cuentas anuales**.

Nuestra opinión de auditoría sobre las **Cuentas Anuales Abreviadas** **no cubre la otra información**. Nuestra responsabilidad sobre **la otra información**, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de **la otra información** con las **Cuentas Anuales Abreviadas**, 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 con respecto a **la otra información** consiste en evaluar e informar de si su contenido y presentación 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, no tenemos nada que informar respecto a **la otra información**. La información que contiene concuerda con la de las **Cuentas Anuales Abreviadas** del **ejercicio 2023** y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.





V. Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los **Administradores** de la **Entidad** son los responsables de la formulación de las **Cuentas Anuales Abreviadas** adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la **Entidad**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la **Entidad** en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de **Cuentas Anuales Abreviadas** libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las **Cuentas Anuales Abreviadas**, los **Administradores** son los responsables de la valoración de la capacidad de la **Entidad** 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 el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la **Entidad** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

VI. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de las cuentas anuales abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una **seguridad razonable** de que las **Cuentas Anuales Abreviadas** 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 que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas 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 Abreviadas**.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 Abreviadas**, 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 el [órgano de gestión](#).
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el [órgano de gestión](#) 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 salvedades que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la **Entidad** para continuar cómo **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 Abreviadas** 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. Con todo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la **Entidad** deje de ser una **Empresa en funcionamiento**.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las **Cuentas Anuales Abreviadas**, incluida la información revelada, y





si las **Cuentas Anuales Abreviadas** representan las transacciones y hechos subyacentes de modo que logren 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.

En **Marbella (Málaga)**, a **26 de junio de 2024**

BS Audit

Sociedad inscrita en el **R.O.A.C.** con el **nº S-2328**



50461497A
OSCAR
SANCHEZ
(R:
B87164547)

Fdo: D: Óscar Sánchez Carmona

Socio **BS Audit**

Inscrito en el **R.O.A.C.** con el **nº 20.026**

C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10
29603 Marbella (Málaga)



CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2023

2. BALANCE

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA



BALANCE DE SITUACIÓN (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2023

Fechas: 01/01/2023 - 31/12/2023
Balance: N2 - SITUACIÓN ABREVIADO

Tipo: Borrador

Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.614.102,01	7.743.593,13
I. Inmovilizado intangible	3,4		770,01
20 - INMOVILIZACIONES INTANGIBLES		39.786,00	39.786,00
280 - Amort.acumulada del inmovilizado intangible		-39.786,00	-39.015,99
II. Inmovilizado material	3,4	58.886,77	56.133,58
21 - INMOVILIZACIONES MATERIALES.		571.658,19	564.997,94
281 - Amort.acumulada del inmovilizado material		-512.771,42	-508.864,36
III. Inversiones inmobiliarias	3,4	7.555.215,24	7.686.689,54
22 - INVERSIONES INMOBILIARIAS		9.678.897,25	9.676.557,22
282 - Amort.acumulada de las inversiones inmob.		-2.123.682,01	-1.989.867,68
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/P.	3,9		
V. Inversiones financieras a largo plazo	3,5		
VI. Activos por impuesto diferido	3,8		
VII. Deudores comerciales no corrientes	3,5		
B) ACTIVO CORRIENTE		14.256.842,82	14.468.379,20
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	3		
II. Existencias	3,5,9	1.219.435,70	1.219.435,70
35 - PRODUCTOS TERMINADOS		1.219.435,70	1.219.435,70
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3,9	4.094.675,24	4.447.116,98
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.054.793,18	4.419.991,39
430 - Clientes		4.054.793,18	4.419.991,39
436 - Clientes de dudoso cobro		3.720.741,51	3.518.926,29
490 - Deterioro de valor de crédito por oper.comerciales		-3.720.741,51	-3.518.926,29
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo			
2. Accionistas (Socios) por desembolsos exigidos			
3. Otros deudores		39.882,06	27.125,59
44 - DEUDORES VARIOS		8.952,06	11.065,59
460 - Anticipos de remuneraciones		30.930,00	16.060,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	3,5		
V. Inversiones financieras a corto plazo	3	3.890.815,09	3.871.286,93
551 - Cuenta corriente con socios y administradores		2.790.815,09	2.771.286,93
566 - Depósitos constituidos c/p.		1.100.000,00	1.100.000,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	3,5		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.051.916,79	4.930.539,59
57 - TESORERÍA		5.051.916,79	4.930.539,59
TOTAL ACTIVO (A+B)		21.870.944,83	22.211.972,33
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		16.523.839,94	16.698.953,00
A-1). Fondos propios	3,7	13.687.759,27	13.853.027,95
I. Capital	7	3.029.101,01	3.029.101,01
1. Capital escriturado	7	3.029.101,01	3.029.101,01
100 - Capital social		3.029.101,01	3.029.101,01
2. Capital no exigido	7		

Código Seguro de Verificación: EXP-2ACF8FEA7AE6F508436723BD443805 | Este CSV asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada mediante el servicio de validación de documentos de la Ciudad Autónoma de Ceuta disponible en su Carpeta Ciudadana o en <http://www.ceuta.es/validacion>. | Documento incorporado en fecha 27/06/2024 09:57:52



BALANCE DE SITUACIÓN (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2023

Fechas:	01/01/2023 - 31/12/2023	Tipo:	Borrador
Balance:	N2 - SITUACIÓN ABREVIADO		
Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
II. Prima de emisión	7		
III. Reservas	7	10.766.591,59	10.728.659,66
1. Reserva de capitalización			
2. Otras reservas		10.766.591,59	10.728.659,66
112 - Reservas legal		605.820,20	605.820,20
113 - Reserva voluntaria		10.160.771,39	10.122.839,46
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	3,7		
V. Resultados de ejercicios anteriores	7		-163.693,61
121 - Resultados negativos de ejercicios anteriores			-163.693,61
VI. Otras aportaciones de socios.	7		
VII. Resultado del ejercicio	7	-107.933,33	258.960,89
VIII. Dividendo a cuenta	7		
IX. Otros instrumentos de patrimonio			
A-2). Ajustes por cambios de valor.	2,3,5,6,8,9		
A-3)Subvenciones,donaciones y legados recibidos	3,10	2.836.080,67	2.845.925,05
130 - Subvenciones oficiales de capital		2.836.080,67	2.845.925,05
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.123.429,82	5.302.682,47
I. Provisiones a largo plazo	3		
II. Deudas a largo plazo	3,6	5.123.429,82	5.302.682,47
1. Deudas con entidades de crédito	3,6	980.903,61	1.115.102,82
170 - Deudas a l/p. con entidades de crédito		980.903,61	1.115.102,82
2. Acreedores por arrendamiento financiero	3,6		
3. Otras deudas a largo plazo	3,6	4.142.526,21	4.187.579,65
180 - Fianzas recibidas a l/p.		4.142.526,21	4.187.579,65
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3,9		
IV. Pasivos por impuesto diferido	3,8		
V. Periodificaciones a largo plazo.	3,9		
VI. Acreedores comerciales no corrientes	3,6,9		
VII. Deuda con caracterísitcas especiales a largo plazo	3,6,7		
C) PASIVO CORRIENTE		223.675,07	210.336,86
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mant. para la venta	3		
II. Provisiones a corto plazo	3,6		
III. Deudas a corto plazo	3,9	137.932,12	139.403,18
1. Deudas con entidades de crédito		138.407,00	139.870,12
520 - Deudas a c/p.con entidades de crédito		138.407,00	139.870,12
2. Acreedores por arrendamiento financiero.			
3. Otras deudas a corto plazo		-474,88	-466,94
555 - Partidas pendientes de aplicación		-474,88	-466,94
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3,9		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3,9	85.742,95	70.933,68
1. Proveedores		19.223,38	
400 - Proveedores		19.223,38	
a) Proveedores a largo plazo			
b) Proveedores a corto plazo			
2. Otros acreedores		66.519,57	70.933,68



BALANCE DE SITUACIÓN (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2023

Fechas: 01/01/2023 - 31/12/2023
Balance: N2 - SITUACIÓN ABREVIADO
Tipo: Borrador

Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
41 - ACREEDORES VARIOS		5.014,29	3.819,21
475 - H.P. acreedora por conceptos fiscales		38.785,91	40.571,58
476 - Organismo de la S.S. acreedora		22.719,37	26.542,89
VI. Periodificaciones a corto plazo	3,6,7		
VII. Deuda con características especiales a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		21.870.944,83	22.211.972,33

Código Seguro de Verificación: EXP-2ACF8FEA7AE6F508436723BD443805 | Este CSV asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada mediante el servicio de validación de documentos de la Ciudad Autónoma de Ceuta disponible en su Carpeta Ciudadana o en <http://www.ceuta.es/validacion>. | Documento incorporado en fecha 27/06/2024 09:57:52



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2023**

3. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA



BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Fechas: 01/01/2023 a 31/12/2023 Tipo: Balanceador
Balance: N2N2 PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Definición	Notas m.	Ejer. actual	Ejer. anterior
1. Importe neto de la cifra de negocios. 705 - Prestaciones de servicios	3,9	109.731,86 109.731,86	121.901,71 121.901,71
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fab.	3,9		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	3,4		15.500,97
4. Aprovisionamientos.	3,9		
5. Otros ingresos de explotación. 740 - Subv.donaciones y legados a la explotación	3,9,10	2.066.808,14 2.066.808,14	2.131.045,17 2.131.045,17
6. Gastos de personal. 64 - GASTOS DE PERSONAL	10	-1.613.619,45 -1.613.619,45	-1.588.665,28 -1.588.665,28
7. Otros gastos de explotación. 62 - SERVICIOS EXTERIORES 631 - Otros tributos 694 - Pérdidas por deterioro de crédito por oper. comer. 794 - Revers.del Deter.de créditos comerciales	3,8	-613.548,92 -404.046,03 -7.687,67 -3.720.741,51 3.518.926,29	-321.106,21 -187.361,38 -7.678,94 -3.518.926,29 3.392.860,40
8. Amortización del Inmovilizado. 68 - DOTACIÓN PARA AMORTIZACIONES	3,4	-138.388,91 -138.388,91	-149.678,29 -149.678,29
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras. 7460 - Subv.donac.y legados de capital transf.al result.e	3,10	9.844,38 9.844,38	9.844,38 9.844,38
10. Excesos de provisiones.	3		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	3,4		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	3		
13. Otros resultados 678 - Gastos excepcionales 778 - Ingresos excepcionales A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3,5,10	19.052,23 -3.884,26 22.936,49 -160.120,67	-33.723,37 -44.142,09 10.418,72 185.119,08
14. Ingresos financieros. a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter finan. b) Otros ingresos financieros 762 - Ingresos de crédito 769 - Otros ingresos financieros	3,6	82.904,53 82.904,53 61.968,08 20.936,45	92.401,03 92.401,03 79.554,13 12.846,90
15. Gastos financieros. 662 - Intereses de deudas	3	-30.717,19 -30.717,19	-18.559,22 -18.559,22
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	3		
17. Diferencias de cambio.	3,5,9		
18. Deterioro y rtdo. por enajenaciones de instrumentos financieros			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero a) Incorporación al activo de gastos financieros b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores c) Resto de ingresos y gastos B) RESULTADO FINANCIERO. C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.		 52.187,34 -107.933,33	 73.841,81 258.960,89
20. Impuestos sobre beneficios. D) RESULTADO DEL EJERCICIO.		-107.933,33	258.960,89





CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2023**

4. MEMORIA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 1

ÍNDICE

- 1. Actividad de la empresa**
- 2. Bases de presentación de las cuentas anuales**
 - 2.1. Imagen fiel.**
 - 2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.**
 - 2.3. Aspectos críticos de la valoración, estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación contable..**
 - 2.4. Comparación de la información.**
 - 2.5. Agrupación de partidas.**
 - 2.6. Elementos recogidos en varias partidas.**
 - 2.7. Cambios en criterios contables.**
 - 2.8. Corrección de errores.**
 - 2.9. Importancia Relativa**
- 3. Aplicación de resultados**
- 4. Normas de registro y valoración**
 - 4.1. Inmovilizado intangible.**
 - 4.2. Inmovilizado material.**
 - 4.3. Inversiones Inmobiliarias.**
 - 4.4. Arrendamientos.**
 - 4.5. Permutas.**
 - 4.6. Instrumentos financieros.**
 - 4.7. Coberturas contables.**
 - 4.8. Existencias.**
 - 4.9. Transacciones en moneda extranjera.**
 - 4.10. Impuestos sobre beneficios.**
 - 4.11. Ingresos y gastos.**
 - 4.12. Provisiones y contingencias.**
 - 4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**
 - 4.14. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.**
 - 4.15. Pagos basados en acciones.**
 - 4.16. Subvenciones, donaciones y legados.**
 - 4.17. Combinaciones de negocios.**
 - 4.18. Negocios conjuntos.**
 - 4.19. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**
 - 4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.**
 - 4.21. Operaciones interrumpidas.**



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 2

- 5. **Inmovilizado material**
- 6. **Inversiones inmobiliarias**
- 7. **Inmovilizado intangible**
 - 7.1 **General**
 - 7.2 **Fondo de comercio**
- 8. **Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**
 - 8.1 **Arrendamientos financieros**
 - 8.2 **Arrendamientos operativos**
- 9. **Instrumentos financieros**
 - 9.1 **Inversiones financieras a l/p**
 - 9.2 **Inversiones financieras a c/p**
 - 9.3 **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**
 - 9.4 **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**
 - 9.5 **Deudas con entidades de crédito.**
 - 9.6 **Otros pasivos financieros**
 - 9.7 **Clasificación por vencimientos**
 - 9.8 **Otra información**
 - 9.9 **Fondos propios**
- 10. **Existencias**
- 11. **Moneda extranjera**
- 12. **Situación fiscal**
 - 12.1 **Impuestos sobre beneficios**
 - 12.2 **Otros tributos**
- 13. **Ingresos y Gastos**
- 14. **Provisiones y contingencias**
- 15. **Información sobre medio ambiente**
- 16. **Retribuciones a largo plazo al personal**
- 17. **Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio**
- 18. **Subvenciones, donaciones y legados**
- 19. **Combinaciones de negocios**
- 20. **Negocios conjuntos**
- 21. **Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas**
- 22. **Hechos posteriores al cierre**
- 23. **Operaciones con partes vinculadas**
- 24. **Otra información**



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 3

- 25. Información segmentada**
- 26. Información sobre aplazamiento de pago a proveedores.**
- 27. Información sobre medio ambiente.**
- 28. Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores.**



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 4

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (EMVICESA) tiene por objeto la realización de los siguientes fines, según modificación acordada por la Junta General Ordinaria, en su reunión celebrada el 29 de junio de 2000.

A) El estudio, promoción y construcción de viviendas de protección oficial o de cualquier otro tipo, sin limitación, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga para dicha finalidad, asumiendo además, los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable, así como locales de negocios y edificaciones, obras de construcción de todo tipo, contratas de obras públicas o particulares, contratos de ejecución de obras y servicios, obtención y explotación de concesiones de servicios públicos y de cualquier otra clase de adquisición, uso, arrendamiento, venta y enajenación por cualquier título de suelo, edificaciones, pisos, locales y construcciones de todo género.

La adquisición, cesión, permuta, uso, arrendamiento y enajenación de fincas, terrenos y solares, su parcelación y urbanización.

La promoción, constitución y administración de comunidades de propietarios, cooperativas, o cualquier otra forma de asociación o sociedad con fines de edificación y urbanización.

B) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, o que les sean transferidos por el Estado, el propio Municipio o la Ciudad de Ceuta.

C) Selección de los adjudicatarios de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

D) Elaborar proyectos, contratar y adjudicar toda clase de obras y ejecutar en nombre propio o de la Ciudad de Ceuta, cuantos encargos, obras y servicios se puedan desarrollar en relación con las infraestructuras, urbanización y dotaciones necesarias para el interés público, así como la gestión de las figuras de planeamiento urbanístico que pueda encomendarle la Entidad local.

E) La gestión y ejecución de todo aquello que la Ciudad de Ceuta decida delegar a esta empresa, dentro del ámbito de su objeto social.

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



MEMORIA DE LA “EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)” (Ejercicio 2023)

Página 5

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, la Ley de Sociedades Anónimas (vigente hasta el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (vigente hasta el 1 de septiembre de 2010), Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el Art. 42 del Código de Comercio y en las Normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514/2007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

Por acuerdo plenario del Ilustre Ayuntamiento de Ceuta, EMVICESA se constituyó el 19 de mayo de 1986, bajo la denominación de Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A., encontrándose participada al 100 % por la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Su domicilio social se encuentra en C/Ingenieros s/n Edificio Ceuta Center, planta 2 de Ceuta, el cual fue modificado en la Junta General de 28 de Febrero de 2019.

La moneda funcional con la que opera la empresa es en euros, para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de registro y valoración.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

2.1) Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las modificaciones aplicadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria celebrada el 25 de Julio de 2023.

Las Cuentas Anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 6

2.2) Principios contables no obligatorios.

No se aplican.

2.3) Aspectos críticos de la valoración, estimación de la incertidumbre y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.1,4.2)
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (Nota 14).

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

2.4) Comparación de la información.

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales presentan a efectos comparativos del ejercicio 2022 y 2023, las partidas del balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

Ambos ejercicios se encuentran auditados.

2.5) Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 7

2.6) Elementos recogidos en varias partidas.

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

2.7) Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.8) Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2023 incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio, derivados de incidencias producidas en ejercicios anteriores, habiéndose optado por adaptar las cifras comparativas de dichos ejercicios.

Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar el saldo de 57.630,84 euros con Servicios Tributarios, de ingresos que debieron ser registrados en ejercicios anteriores, con objeto de adaptar la misma a la cifra proporcionada por el Ente Recaudador Servicios Tributarios de Ceuta .

2.9) 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, se ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2023.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 8

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del año 2023, que arroja unas pérdidas de 107.933,33 €, por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	107.933,33
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	107.933,33

Aplicación	Importe
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	107.933,33
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	
Total	107.933,33

Los resultados del ejercicio 2022 arrojaron unos beneficios por un valor de 258.960,89 euros que fueron destinados 163.693,61 € a compensar pérdidas de ejercicios anterior y el resto a reservas voluntarias.

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 9

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables aplicados en relación a las siguientes partidas han sido:

4.1) Inmovilizado intangible.

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

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad no ha reconocido “Pérdidas netas por deterioro” derivadas de los activos intangibles. No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

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

a) Investigación y desarrollo

No procede.

b) Concesiones

No procede.

c) Patentes, licencias, marcas y similares

No procede

d) Propiedad Industrial

No procede

e) Fondo de Comercio

No procede.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 10

f) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 3 años, los gastos del personal propios que han trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe “Trabajos realizados por la empresa para su activo” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

g) Derechos de traspaso

No procede.

h) Deterioro de valor de inmovilizado intangible

Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calculará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor en uso. Para estimar el valor en uso, la Sociedad prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por los Administradores del Consejo de Administración de la Sociedad.

Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivos estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos del activo que no se han tenido en cuenta al estimar los futuros flujos de efectivo.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Para ello se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto y se distribuye entre los activos que forman la unidad, reduciendo en primer lugar el fondo de comercio, si existiera, y, a continuación, el resto de los activos de la unidad prorratedos en función de su importe en libros.



MEMORIA DE LA “EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)” (Ejercicio 2023)

Página 11

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso. En el ejercicio 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible.

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.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación. 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 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

- Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.
- 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 del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.
- No existen arrendamientos financieros.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 12

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

Descripción	Años	% Anual
Construcciones	50	2
Instalaciones Técnicas	6	16
Otras Instalaciones	6	16
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Elementos de Transporte	6,25	16

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

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

- 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 2023, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material.

4.3) Inversiones Inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.



MEMORIA DE LA “EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)” (Ejercicio 2023)

Página 13

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

4.4) Arrendamientos.

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

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

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

En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros: los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 14

4.5) Permutas.

No procede.

4.6) 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 empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo,
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 15

4.6.1. Inversiones financieras a largo plazo

- Préstamos y cuentas por cobrar: se registran a su coste amortizado, correspondiendo al efectivo entregado, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados en el caso de los préstamos, y al valor actual de la contraprestación realizada en el caso de las cuentas por cobrar.
- Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: aquel valor representativo de deuda, con una fecha de vencimiento fijado, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Se contabilizan a su coste amortizado. Serían las fianzas constituidas y los depósitos bancarios.

4.6.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

- Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

4.6.3. Pasivos financieros

- Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
- Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

4.6.4. Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

- En las coberturas del valor razonable, los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura de los flujos de efectivo, se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo



MEMORIA DE LA “EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)” (Ejercicio 2023)

Página 16

caso los importe registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando es adquirido o asumido.

- La Sociedad se encuentra expuesta a las variaciones en las curvas de tipo de interés al mantener toda su deuda con entidades financieras a interés variable. En este sentido la Sociedad formaliza contratos de cobertura de riesgo de tipos de interés, básicamente a través de contratos con estructuras que aseguran tipos de interés máximos.
- Al cierre del ejercicio se han valorado los contratos en vigor comparando, para cada contrato individualmente considerado, el tipo pactado, con el tipo de interés de referencia a la fecha de cierre, reconociéndose los cambios de valor de los mismos en la cuenta de resultados.

4.6.5. Instrumentos financieros compuestos

No procede.

4.6.6. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

No procede.

4.7) Coberturas contables

No existen coberturas contables de activo.

4.8) Existencias.

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición. En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

- 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.
- En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 17

- Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.
- Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9) Transacciones en moneda extranjera.

No procede.

4.10) Impuestos sobre beneficios.

- El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias (diferencia entre el criterio contable y el criterio fiscal) definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. No procede.
- Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.
- Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable. No procede.
- Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.
- El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 18

4.11) Ingresos y gastos.

- Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.
- No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.
- Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. En nuestro caso no es aplicable porque nuestras ventas son mayores a un año.
- Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.12) Provisiones y contingencias.

- Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.
- La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

4.13) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

- Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 19

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

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

4.15) Pagos basados en acciones.

No procede.

4.16) Subvenciones, donaciones y legados.

- Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por 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 los mismos. Las subvenciones percibidas por la sociedad, pueden desglosarse en dos categorías:
- Cesiones de solares efectuadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta a la sociedad: se imputan a resultados en el momento de la enajenación de los solares o de los inmuebles contruidos sobre los mismos.
- Subvenciones de capital del Ministerio asociadas a promociones objeto de arrendamiento: dado que su destino es cubrir los costes de construcción de la misma por parte de la sociedad, se imputa a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para el citado elemento, es decir a razón de un 2 % anual.
- Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.17) Combinaciones de negocios.

No procede.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 20

4.18) Negocios conjuntos.

No procede.

4.19) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

No procede

4.20) Activos no corrientes mantenidos para la venta.

No procede

4.21) Operaciones interrumpidas.

No procede.

5. INMOVILIZADO MATERIAL

- El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

INFORMACION EJERCICIO 2023

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL	Saldo a 31.12.2022	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2023
Terrenos y construcciones	63.000,00				63.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	501.997,94	6.660,25			508.658,19
Inmovilizado en curso	0,00				0,00
Total inmovilizado	564.997,94	6.660,25	0,00	0,00	571.658,19
Construcciones (AMORTIZACION)	12.285,00	3.907,06			16.192,06
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material (Amortización)	496.579,36				496.579,36
Inmovilizado en curso (amortización)					0,00
Total Amortización Acumulada	508.864,36	3.907,06	0,00	0,00	512.771,42
Neto	56.133,58	2.753,19	0,00	0,00	58.886,77



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 21

INFORMACION EJERCICIO 2022

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL	Saldo a 31.12.2021	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2022
Terrenos y construcciones	63.000,00				63.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	498.513,94	3.484,00			501.997,94
Inmovilizado en curso	0,00				0,00
Total inmovilizado	561.513,94	3.484,00	0,00	0,00	564.997,94
AMORTIZACION Construcciones	12.285,00				12.285,00
Amortización Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	494.147,18	2.432,18	0,00	0,00	496.579,36
Amortización Inmovilizado en curso					0,00
Total Amortización Acumulada	506.432,18	2.432,18	0,00	0,00	508.864,36
Neto	55.081,76	1.051,82	0,00	0,00	56.133,58

- No ha sido necesario realizar ninguna corrección valorativa de dichos activos desde su adquisición.
- Del total de los bienes inmuebles de la sociedad cuyo valor asciende a 63.000 euros, 15.750 euros corresponden al valor del suelo y 47.250 euros corresponden al valor de la edificación, correspondiente a local sito en el Ceuta Center.
- Al 31 de diciembre de 2023 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado significativo.
- A 31/12/2023 los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados ascienden a 492.783,08 euros, de los cuales 134.847,74 corresponden a otras instalaciones, 146.793,88 a mobiliario, 184.186,07 a equipos para procesos de información y 26.955,39 a elementos de transporte. Dicho concepto ascendía a 490.890,59 a 31/12/2021.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.
- No se ha realizado ninguna corrección valorativa del inmovilizado material.
- Otras circunstancias importantes que afectan a los bienes del inmovilizado material son las siguientes:
 - Seguros: La sociedad tiene contratados seguros para la responsabilidad civil, tanto de consejeros como de técnicos, así como para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material.
 - Litigios: No procede.
 - Embargos: No procede.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 22

- La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

- El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

A) Estados de movimientos de INVERSIONES INMOBILIARIAS

EJERCICIO 2023

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Saldo a 31.12.2022	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2023
Inversiones en terrenos	2.896.909,65	2.340,03			2.914.750,65
Inversiones en construcciones	6.779.647,57				6.764.146,60
TOTAL inversiones inmobiliarias	9.676.557,22	0,00	0,00	0,00	9.678.897,25
Total Amortización Acumulada	1.989.867,68	133.814,33	0,00		2.123.682,01
Neto	7.686.689,54	-133.814,33	0,00	0,00	7.555.215,24

A) Estados de movimientos de INVERSIONES INMOBILIARIAS

EJERCICIO 2022

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Saldo a 31.12.2021	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2022
Inversiones en terrenos	2.896.909,65				2.896.909,65
Inversiones en construcciones	6.764.146,60	15.500,97			6.779.647,57
TOTAL inversiones inmobiliarias	9.661.056,25	0,00	0,00	0,00	9.676.557,22
Total Amortización Acumulada	1.788.064,45	201.803,23	0,00		1.989.867,68
Neto	7.872.991,80	-201.803,23	0,00	0,00	7.686.689,54



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 23

- Parte de estos activos están subvencionados como se explica en el punto 18 de la Memoria.
- Se registra el incremento del valor de la Parcela cedida en la calle Lima (Recinto sur) del año pasado, por un valor de 2.340,03 €, según informe técnico.
 - Arrendamientos: Los inmuebles correspondientes a las promociones Serrano Orive y Padre Feijoo son objeto de arrendamientos. Durante el ejercicio 2022 los ingresos por arrendamientos asociados a los mismos ascendieron a 121.901,71, en el ejercicio 2023 fueron de 109.731,86 €.
 - El inmovilizado de la promoción de Serrano Orive está afecto a un préstamo financiero con garantía real, formalizado con la entidad bancaria Bankia.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

7.1) General

- El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

INFORMACION EJERCICIO 2023

Inmovilizado Intangible	Saldo a 31/12/2022	Aumentos	Traspasos	Saldo a 31/12/2023
Aplicaciones informáticas	39.786,00			39.786,00
Bruto	39.786,00			39.786,00
Amortización acumulada	39.015,99	770,01		39.786,00
Neto	770,01	-770,01		0,00



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 24

INFORMACION EJERCICIO 2022

Inmovilizado Intangible	Saldo a 31/12/2021	Aumentos	Trasposos	Saldo a 31/12/2022
Aplicaciones informáticas	39.786,00			39.786,00
Bruto	39.786,00			39.786,00
Amortización acumulada	33.337,15	5.678,84		39.015,99
Neto	6.448,85	-5.678,84		770,01

- La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Aplicaciones informáticas	3	33

- El coste del inmovilizado intangible totalmente amortizado a 31/12/2023 es de 39.786 euros.
- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- Otras circunstancias importantes que afectan a los bienes del inmovilizado intangible son las siguientes:
 - Arrendamientos: No procede
 - Seguros: No procede
 - Litigios: No procede
 - Embargos: No procede

7.2) Fondo de comercio

No procede.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 25

8. ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1) Arrendamientos financieros

No procede

8.2) Arrendamientos operativos:

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles propiedad de la sociedad ascendieron en 2022 a 121.901,71 euros, en el ejercicio 2023, dicho importe fue de 109.731,86 euros.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

- El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura:

9.1) Inversiones financieras a largo plazo

No procede.

9.2) Inversiones financieras a corto plazo

El importe y las variaciones experimentadas durante el ejercicio por las partidas que componen las inversiones financieras a corto plazo se muestran a continuación.

INFORMACION 2023

	Saldo a 31/12/2022	Aumentos	Disminución	Saldo a 31/12/2023
Depósitos a corto plazo (nota)	1.100.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00
Total	1.100.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 26

INFORMACION 2022

	Saldo a 31/12/2021	Aumentos	Disminución	Saldo a 31/12/2022
Depósitos a corto plazo (nota)	1.100.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00
Total	1.100.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00

Nota: Depósitos financieros contratados con entidades bancarias con vencimiento inferior al año y clasificados como activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

La información del efectivo, es la siguiente:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Tesorería	4.930.539,59	5.051.916,79

9.3) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El importe total de esta partida es de 4.094.675,24 euros y se desglosa al cierre del ejercicio 2023:

Cientes por ventas y prestación de servicios	4.054.793,18 nota 1
Cientes de dudoso cobro	3.720.741,51 nota 2
Deudores varios	8.952,06 nota 3
Personal	30.930
Créditos con administraciones públicas	0
Provisión para insolvencias de tráfico	-3.720.741,51 nota 4

Nota 1: Se registran en epígrafe de clientes las cantidades pendientes de cobro derivadas de la venta a plazos de inmuebles de la sociedad. Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar su saldo, con objeto de adaptar la misma a la cifra proporcionada por el Ente Recaudador Servicios Tributarios de Ceuta. En el ejercicio 2005 Emvicesa entregó distintas promociones financiadas por el Ministerio, procediéndose en dicho momento al registro de las ventas de dichos inmuebles por el importe del precio de venta estipulado en los contratos asociados a dichas transmisiones.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 27

Dependiendo de las circunstancias socio-económicas de los adquirentes, dichas operaciones pueden incorporar bonificaciones concedidas por la Ciudad en las cuotas de amortización o arrendamiento, resultando distinto el porcentaje de bonificación aplicado a cada núcleo familiar, según se establece en el BOCCE 4.571 de 6 de octubre de 2006 “Ordenanza sobre adjudicación de viviendas”, este hecho conlleva que puedan existir diferencias entre el importe por el cual se registraron dichas ventas y el importe efectivamente recaudado de las mismas por Servicios Tributarios de Ceuta, motivo por el cual anualmente se concilia el importe registrado por la sociedad en el momento inicial y el importe recaudado informado por dicho organismo a final de año.

Nota 2: Se corresponde con el importe provisionado de créditos comerciales de dudosa recuperabilidad derivado de la provisión por morosidad de las ventas de inmuebles del Patrimonio de Emvicesa. Se cuantifica ***exclusivamente*** en base a la información proporcionada al cierre del ejercicio por el organismo recaudador, Servicios Tributarios de Ceuta. El criterio mantenido por la sociedad es considerar de dudosa recuperabilidad aquellos créditos comerciales con antigüedad superior al ejercicio económico. La provisión por morosidad de ventas presentaba a 31/12/2023 un valor de 3.720.741,51 euros, lo que implica que **la morosidad se ha incrementado** durante el ejercicio 2022 en **201.815,22** euros con respecto al año anterior.

Nota 3: saldo que se mantiene con Servicios Tributarios correspondiente a la recaudación del mes de diciembre de 2023 de Servicios Tributarios que es liquidada e ingresada en enero de 2024 por valor de 8.952,06 euros.

Nota 4: Provisión por morosidad del Patrimonio de Emvicesa

Sobre la cual se ha cancelado la dotación del ejercicio 2022 por importe de 3.518.926,29 € y se ha vuelto a dotar por los créditos considerados de dudoso cobro a 31/12/2023 por un montante total de 3.720.741,51 €.

9.4) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El importe total de esta partida es de **85.742,95** euros de los cuales 61.505,28 euros se corresponden con pasivos tributarios, el resto del pasivo se desglosa de la siguiente manera:

Proveedores	19.223,36
Acreedores varios	5.014,29



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 28

9.5) Deudas con entidades de crédito.

Presentan el siguiente desglose:

-Préstamo Promotor suscrito con Bankia asociado a la promoción 45 viviendas de alquiler de Serrano Orive con un pasivo total a 31/12/2023 de 703.857,21 euros, de los cuales se estima que 56.567,61 euros, tienen un vencimiento a corto plazo, entró en amortización en el mes de septiembre de 2009, con vencimiento en el 2034. En la cláusula XIX del préstamo se establece un Derecho Real de Prenda sobre las rentas de las viviendas.

-Préstamo suscrito en el ejercicio 2010 con La Caixa asociado al programa de Rehabilitación de Barriada Bermudo Soriano con un pasivo total a 31/12/2023 de 415.444,47 euros, con vencimiento a fecha de 29/10/2028, con periodo de carencia de 3 años en la amortización del capital, en noviembre del año 2014 fue la primera amortización de capital, se estima que 77.631,60 euros tienen un vencimiento a corto plazo.

9.6) Otros pasivos financieros.

A largo plazo:

Emvicesa gestiona la figura de la Propiedad Inmobiliaria, recibiendo y devolviendo el conjunto de fianzas por arrendamientos que en la Ciudad se realiza.

Las fianzas recibidas por la sociedad por este concepto ascienden a 3.659.027,23 euros a 31/12/2023. Existen otras fianzas a largo plazo por importe de 84.440,74 euros asociadas a otros conceptos tales como suministros y fianzas depositadas por los adjudicatarios de viviendas correspondientes a promociones cuya entrega ha sido encomendada a la sociedad. Dentro de los suministros, destacan por su importancia las fianzas correspondientes a la Empresa del Alumbrado Eléctrico de Ceuta, por un importe de 212.832 € y las depositadas en ACEMSA por valor de 77.622,69 €. En cuanto a las fianzas depositadas por adjudicatarios, han sido depositadas en la sociedad, los depósitos correspondientes a las promociones de 170 y 317 viviendas en Loma Colmenar por valores respectivos de 36.168,24 y 72.435,31 € respectivamente.

A corto plazo:

Partidas pendientes de aplicación que presenta un saldo negativo de 474,88 €.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 29

9.7) Clasificación por vencimientos

- Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

INFORMACION 2023

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras	6.151.916,79						8.942.731,88
Créditos a terceros	0,00						0,00
Fianzas y depositos a largo plazo	0,00						0,00
Depositos financieros	1.100.000,00						1.100.000,00
Efectivo	5.051.916,79						5.051.916,79
Cuentas corrientes con socio						2.790.815,09	2.790.815,09
Deudores comer y otras ctas a cobrar	475.330,14						373.933,73
Cientes por ventas y prestación de servicios	435.448,08	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	4.054.793,18
Deterioro de valor de créditos por oper.comerc.						-3.720.741,51	-3.720.741,51
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	8.952,06						8.952,06
Personal	30.930,00						30.930,00
Créditos con AAPP	0,00						
TOTAL	7.102.577,07	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	-206.057,40	9.791.995,75

INFORMACION 2022

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras							13.921.061,47
Créditos a terceros							0,00
Fianzas y depositos a largo plazo							0,00
Depositos financieros	1.100.000,00						1.100.000,00
Efectivo	4.930.539,59						4.930.539,59
Cuentas corrientes con socio						7.890.521,88	7.890.521,88
Deudores comer y otras ctas a cobrar							851.413,42
Cientes por ventas y prestación de servicios	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	4.343.214,12
Deterioro de valor de créditos por oper.comerc.						-3.518.926,29	-3.518.926,29
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	11.065,59						11.065,59
Personal	16.060,00						16.060,00
Créditos con AAPP	0,00						
TOTAL	6.781.534,20	723.869,02	723.869,02	723.869,02	723.869,02	5.095.464,61	14.772.474,89



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 30

9.8) Otra información:

a) Ejecución de avales: No procede.

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas. No procede.

c) Otro tipo de información:

- Al 31 de diciembre de 2023 no se han contraído compromisos en firme para la compra de activos financieros.
- No existen compromisos en firme de venta de activos financieros.
- Las deudas con garantía real son las señaladas en el punto 9.6.
- Otras circunstancias importantes que afectan a los activos financieros son las siguientes:
 - Seguros: No procede
 - Litigios: No procede
 - Embargos: No procede
 - Pólizas y líneas de descuento: No existen.

9.9) Fondos propios

- El capital social asciende a 3.029.101,01 euros nominales y tiene la composición siguiente:

Acciones				Euros		
Clases	Número	Valor Nominal	Total	Desembolsos no exigidos	Fecha de exigibilidad	Capital desembolsado
Series						
	6000	504,85	3.029.101,01			3.029.101,01

- El 100 % es poseído por la Ciudad Autónoma de Ceuta.

Reservas

El 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.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 31

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Con fecha 13 de enero de 1987 se efectuó una ampliación de capital por 180.303,63 €, situando el capital en 360.607,26 €. Con fecha 3 de junio de 1998 se efectuó otra ampliación de capital, ésta por importe de 2.668.493,75 €, transformando el capital en 3.029.101,01 €.

El capital social está representado por 6.000 acciones nominativas, con un valor, cada una de ellas de 504,85 euros, totalmente suscritas y desembolsadas.

El patrimonio neto de la sociedad se encuentra desglosado de la siguiente forma a **31/12/2023**:

Capital Social	3.029.101,01
Reserva Legal	605.820,20
Reservas Voluntarias	10.160.771,39
Resultados negativos de ej. anteriores	
Resultado del ejercicio	-107.933,33
Subvenciones oficiales de capital	2.836.080,67
TOTAL	16.523.839,94

El patrimonio neto de la sociedad se encuentra desglosado de la siguiente forma a **31/12/2022**:

Capital Social	3.029.101,01
Reserva Legal	605.820,20
Reservas Voluntarias	10.122.839,46
Resultados negativos de ej. anteriores	-163.693,61
Resultado del ejercicio	258.960,89
Subvenciones oficiales de capital	2.845.925,05
TOTAL	16.698.953



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 32

10. EXISTENCIAS

- La composición de las existencias al 31 de diciembre de **2023** es la siguiente:

Promociones en curso(330)	0,00
Promociones terminadas(350)	1.219.435,70
Solares (300)	0,00
Total	1.219.435,70

- Al cierre del ejercicio 2023 las existencias presentaban el mismo valor, no habiendo experimentado por tanto variaciones durante el ejercicio 2023.
- No se han producido correcciones valorativas por deterioro de existencias.

Análisis de las variaciones experimentadas por el epígrafe de existencias:

- Durante el ejercicio 2023 no se ha activado ningún tipo de coste a las existencias de la sociedad, ni se han producido bajas por transmisión o traspasos.
- El valor de las promociones terminadas se corresponde con costes de construcción de inmuebles integrantes de promociones ejecutadas en ejercicios anteriores. Los inmuebles correspondientes a Promoción Monte Hacho, Promoción Edificio Solis y Loma del Pez se encuentran destinados a la venta.

Desglose a 31/12/2023 de las **promociones terminadas**:

Promoción	Saldo inicial	Alta	Cancelacion	Totales
Promoción Monte Hacho:gjes, trastero y 1 vivienda	222.443,11	0,00	0,00	222.443,11
Promoción Edif. C/Solis - Millán Astray 4 viviendas	816.314,82	0,00	0,00	816.314,82
Local Guardería Loma del Pez	180.677,77	0,00	0,00	180.677,77
	1.219.435,70	0,00	0,00	1.219.435,70

- Durante el ejercicio 2023 no se han capitalizado gastos financieros a las existencias de la sociedad.
- No existen garantías reales que afecten a la titularidad de las existencias.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 33

11. MONEDA EXTRANJERA

No existen transacciones en moneda extranjera.

12. SITUACION FISCAL.

12.1) Impuestos sobre beneficios

- Cuantificación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2023.

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias		
	Importe del ejercicio 2023		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades			
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
_ con origen en el ejercicio			
_ con origen en ejercicios anteriores		57.630,84	
Compensación de bases imponible negativas de ejercicios anteriores			

- Las diferencias temporarias se derivan de gastos que debieron de haberse registrado en ejercicios anteriores (ver nota 2.8)
- Durante el ejercicio no se ha procedido a regularizar el saldo de las las cantidades pendientes de cobro derivadas de la venta a plazos de inmuebles de la sociedad, con objeto de adaptar la misma a la cifra proporcionada por el Ente Recaudador Servicios Tributarios de Ceuta debido a que no nos ha podido facilitar este año el dato necesario.
- No existen diferencias permanentes.
- La sociedad no ha aplicado incentivos fiscales.
- El tipo impositivo general vigente aplicado ha sido del 25 %, dicho tipo impositivo no ha variado con respecto al ejercicio precedente. La Sociedad disfruta de una bonificación del 50 % de la cuota del Impuesto de sociedades, por su domicilio en Ceuta y de otro 99 % por su condición de Empresa Municipal.
- Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 34

12.2) Pasivos fiscales

- Los pasivos fiscales al cierre del ejercicio **2023** presentaban el siguiente desglose:

CONCEPTO	SALDO
IRPF	38.785,91
IPSI	0
SEGURIDAD SOCIAL	22.719,37
TOTAL	61.505,28

- Los pasivos fiscales al cierre del ejercicio **2022** presentaban el siguiente desglose:

CONCEPTO	SALDO
IRPF	40.571,58
IPSI	0
SEGURIDAD SOCIAL	26.383,04
TOTAL	66.954,62

- La Sociedad no ha registrado en el balance adjunto el correspondiente activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas y otros créditos fiscales generados en ejercicios precedentes.

12.3) Activos fiscales

- El importe de los activos fiscales a 31/12/2022 es de 0 euros.
- El desglose de los activos fiscales a 31/12/2023 es el siguiente:

CONCEPTO	SALDO
I.S.S.	0

12.4) Otros tributos

- No existen circunstancias de carácter significativo en relación con otros tributos; en particular cualquier contingencia de carácter fiscal, en el ejercicio, así como en los ejercicios pendientes de comprobación.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 35

13. INGRESOS Y GASTOS

- El desglose de algunas partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
1. Consumo de mercaderías	0,00	0,00
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias	0,00	0,00
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	-299.145,06	-272.187,86
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	-280.796,12	-251.453,91
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	-18.348,94	-20.733,95
7. Otros gastos de explotación	-3.713.966,61	-4.132.475,21
a) Servicios Exteriores	-187.361,38	-404.046,03
b) Tributos	-7.678,94	-7.687,67
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op	-3.518.926,29	-3.720.741,51

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida “Otros resultados”, ascienden a 19.052,23 euros.

Los **ingresos extraordinarios** ascienden a 22.936,49 euros, corresponden al pago de las comunidades atrasadas de los inquilinos de las 45 viv.de Serrano Orive.

Los **gastos extraordinarios**: 3.884,26 euros, corresponden 1.456 € a tasación de costas y 1.303,83 euros a intereses del recurso contencioso-administrativo interpuesto por Corsán contra EMVICESA, Procedimiento Ordinario 173/2014, motivado por el retraso en el pago de las certificaciones del Proyecto de Urbanización PERI PR-3 Huerta Téllez.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS A L/P

Durante el ejercicio 2023 no se ha dotado ninguna provisión.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 36

15. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

16. RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

- No existe ningún pago en concepto que pueda considerarse retribución a largo plazo efectuada a favor del personal de la sociedad.

17. TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

- La sociedad no posee acuerdos de pagos basados en instrumentos de patrimonio.

18. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El saldo que presenta el epígrafe subvenciones, donaciones y legados netos de efectos impositivos, asciende al cierre del ejercicio a 2.836.080,67 euros, según el siguiente detalle:

Concepto	Importe
Solares, parcelas, locales, edificios	2.497.309,99 (1)
Transferencias monetarias	338.770,68 (2)
Total, euros	2.836.080,67

- (1) Se corresponden a inmuebles que han sido donados por la Ciudad Autónoma de Ceuta, se imputarán a resultados en el momento en que se produzca la enajenación de los mismos. El desglose de los mismos es el siguiente:



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 37

Parcela 26023 Prom. Avd. Lisboa	308.011,55
Parcela 4266 Promoc. European Monte Hacho	751.973,11
Local RC-1 Miramar	154.638,09
Local 18328 Ej. Español	87.469,04
Local 18329 Ej. español	17.725,95
Dcho. Superficie Local Echegaray	62.742,09
Parcela 23.562 P12 Miramar	37.350,50
Edif. C/Solís	697.498,08
Solar Promoción Monte Hacho	107.217,06
Solar L1A Promoción Serrano Orive 45vvd	272.684,52
Total	2.497.309,99

Los cinco primeros inmuebles de la anterior relación, fueron incorporados al Patrimonio de la sociedad durante el ejercicio 2014 a raíz de la práctica de Inventario de Patrimonio efectuado durante el mismo, donde se constató que figuraba su titularidad a nombre de Emvicesa. Durante el año 2015 la sociedad incorporó los derechos de superficie de la obra de la Calle Echegaray, al detectar que los mismos fueron valorados y cedidos por la Ciudad Autónoma de Ceuta mediante escritura pública de fecha 21-05-2003. En el ejercicio 2017 se procedió a incorporar al Patrimonio de la sociedad, la parcela 23.562 (P12) correspondiente a la promoción Miramar, por un valor de 37.350,5 euros, dicha parcela fue objeto de cesión gratuita por la Ciudad Autónoma de Ceuta con fecha 19-5-2000.

- (2) Se corresponden con transferencias percibidas de la Ciudad Autónoma de Ceuta y de otros organismos en concepto de subvención, presentando el siguiente desglose al cierre del ejercicio:

Prom. Padre Feijoo en reg de arrend.	133.327,46
Prom. Serrano Orive 45 viv en reg de arrend.	205.443,22
Total	338.770,68

Se imputa anualmente a resultados las anteriores subvenciones:

Subvención Promoción Padre Feijoo:

Importe inicialmente concedido de 206.881,56 euros, que fue destinado a la construcción de inmuebles ya finalizados y registrados en epígrafe de inmovilizado material, dichos inmuebles son explotados mediante contratos de arrendamiento, imputándose a resultados la subvención en función de la depreciación experimentada por el inmovilizado, es decir a razón de un 2 %.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 38

Subvención Promoción Serrano Orive 45 viv:

Importe inicialmente concedido de 285.337,75 euros, que fue destinado a la construcción de inmuebles ya finalizados y registrados en epígrafe de inmovilizado material, dichos inmuebles son explotados mediante contratos de arrendamiento, imputándose a resultados la subvención en función de la depreciación experimentada por el inmovilizado, es decir a un 2%.

- El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

Saldo al inicio del ejercicio	2.845.925,05
(-) Subvenciones imputadas a resultados	-9.844,38 (nota 5)
Saldo al final del ejercicio	2.836.080,67

Nota 5. Con el siguiente desglose:

Importe imputado en subvención Padre Feijoo, en función de la depreciación experimentada por inmovilizado a la cual se encuentra asociada, por valor de 4.137,63 euros. La imputación efectuada en el ejercicio 2023 ascendió a 4.137,63 euros.

Importe imputado en subvención Serrano Orive, en función de la depreciación experimentada por los inmuebles edificados sobre el mismo que no han sido objeto de enajenación, sino de explotación mediante el arrendamiento de los mismos, por valor de 5.706,75 euros. La imputación efectuada en el ejercicio 2023 ascendió a 5.706,75 euros.

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

19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

La sociedad no ha efectuado combinaciones de negocios en el ejercicio.

20. NEGOCIOS CONJUNTOS

La sociedad no ha efectuado negocios conjuntos en el ejercicio.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 39

21. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

La sociedad no tiene activos corrientes mantenidos para la venta.

22. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que ya existían en la fecha de cierre del ejercicio y que por aplicación de la norma de registro y valoración, hayan supuesto la inclusión de un ajuste en las cifras contenidas en los documentos que integran las cuentas anuales o que no hayan supuesto un ajuste en las cuentas anuales adjuntas pero la información contenida en la memoria deba ser modificada de acuerdo con dicho hecho o que esos hechos sean de tal importancia que podría afectar a la capacidad de evaluación de los usuarios de las cuentas anuales. De igual manera tampoco concurren hechos posteriores que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

23. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A continuación, se desglosan los pasivos y activos mantenidos por la sociedad con la Ciudad Autónoma de Ceuta a **31 de diciembre de 2022 y 2023:**

AÑO 2022 PASIVOS

CIUDAD DE CEUTA PAGO DE PROVEEDORES ICO	-4.112.217,98
Ciudad Ceuta- Obra Cine Africa 35v S.O.	-591.652,29
Ciudad de Ceuta - varios	-415.364,68
	-5.119.234,95

Notas:

En partida de Ciudad de Ceuta pago de proveedores ICO se reflejan los pasivos abonados durante el ejercicio 2012 por la Ciudad correspondientes a deudas mantenidas por Emvicesa con proveedores que acumulaban un retraso considerable, al acogerse la Ciudad al RDL 4/2012 de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales.

En partida Cine África 35 viviendas se registraron en el ejercicio 2017 el pasivo resultante por diferencia entre importes percibidos e importes aplicados correspondiente a dicho proyecto. Los gastos soportados por Emvicesa ascendieron a 450.952,71 euros mientras que las cantidades transferidas a la sociedad para sufragar dicho proyecto ascendieron a 1.042.605 euros.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 40

En partida de varios se reflejan cantidades cobradas a 31/12/2022 por Emvicesa derivadas de la venta y del arrendamiento de inmuebles de titularidad de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

AÑO 2022 ACTIVOS

Ciudad de Ceuta- Ari Reh. B. Los Rosales	14.601,46
Ciudad de Ceuta - Transf.capital ptmos año 2022	34.897,49
Ciudad de Ceuta - Reh.Edificios Singulares	996.871,67
Ciudad- Int. Impagados Ptmo. Sindicado	1.512.677,85
Ciudad de Ceuta- Cuota imp. ptmo. sindic	5.331.473,41
	7.890.521,88

Notas:

Obra **Los Rosales**, proyecto enmarcado dentro del Programa ARI, saldo correspondiente al importe de las facturas abonadas por la sociedad en ejercicios 2013 por valor de 17.998,09 €, 2015 por valor de 18.491,88 €, 2016 por valor de 323,31 €, 2017 por valor de 10.866,01 €, 2018 por valor de 868,35 €, 2019 por valor de 446,13 €, 2020 por valor de 391,74 €, 2021 por valor de 443,7 € y año 2022 por valor de 363,72 euros habiéndose sido restituído durante el ejercicio 2016 la cuantía de 35.591,48 €, lo que genera el saldo final resultante.

Ciudad de Ceuta - Transf.capital ptmos año 2022: cuotas de capital pendientes de abonar por la Ciudad a final del del ejercicio 2022 correspondientes a préstamos financieros formalizados por la misma del año 2022.

Proyecto Rehabilitación de **Edificios singulares**, correspondiente a obra de titularidad privada, donde la sociedad ha abonado transferencias por importe de 996.871,67 euros.

Crédito Sindicado: en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea de 17 de junio de 2005 de la Ciudad Autónoma de Ceuta, el citado organismo se compromete a destinar anualmente una partida presupuestaria con objeto de sufragar a Emvicesa el coste de capital y de carga financiera asociado al préstamo sindicado suscrito.

Las cuotas de capital correspondientes a las anualidades de los ejercicios 2007 y 2008 que ascendieron a 2.404.048,42 euros cada una, así como una parte de la cuota del ejercicio 2010 por importe de 523.376,57 euros, suman un total de 5.331.473,41 euros, que han sido íntegramente sufragadas por Emvicesa, *no habiendo sido restituidas por el citado organismo.*

De igual manera no han sido restituidas por la Ciudad Autónoma a Emvicesa, intereses del préstamo vencidos y abonados por Emvicesa por valor de 1.512.677,85 euros.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 41

Con lo cual a 31/12/2022 tendríamos un incumplimiento conjunto por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta por un montante de 6.844.151,26 euros asociado al préstamo sindicado.

AÑO 2023 PASIVOS

CIUDAD DE CEUTA PAGO DE PROVEEDORES ICO	-4.112.217,98
Ciudad Ceuta- Obra Cine Africa 35v S.O.	-591.652,29
Ciudad de Ceuta - varios	-415.364,68
Ciudad de Ceuta - Subv.Residenciales 2023	-39.174,92
	-5.158.409,87

Notas:

En partida de Ciudad de Ceuta pago de proveedores ICO se reflejan los pasivos abonados durante el ejercicio 2012 por la Ciudad correspondientes a deudas mantenidas por Emvicesa con proveedores que acumulaban un retraso considerable, al acogerse la Ciudad al RDL 4/2012 de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales.

En partida Cine África 35 viviendas se registraron en el ejercicio 2017 el pasivo resultante por diferencia entre importes percibidos e importes aplicados correspondiente a dicho proyecto. Los gastos soportados por Emvicesa ascendieron a 450.952,71 euros mientras que las cantidades transferidas a la sociedad para sufragar dicho proyecto ascendieron a 1.042.605 euros.

En partida de varios se reflejan cantidades cobradas a 31/12/2021 por Emvicesa derivadas de la venta y del arrendamiento de inmuebles de titularidad de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

En partida de Ciudad de Ceuta-Subvenciones Residenciales 2023 se registran las subvenciones que Emvicesa abona y posteriormente les transfiere la Ciudad.

AÑO 2023 ACTIVOS

Ciudad de Ceuta- Ari Reh. B. Los Rosales	14.922,83
Ciudad de Ceuta- Trans. Capital Pte. Año 2023	10.929,43
Ciudad de Ceuta - Reh.Edificios Singulares	996.871,67
Ciudad- Int. Impagados Ptmo. Sindicado	1.512.677,85
Ciudad de Ceuta- Cuota imp. ptmo. sindic	5.331.473,41
Ciudad- Edif.Residenciales Priv.2021 Singulares	82.349,77
	7.949.224,96



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 42

Notas:

Obra **Los Rosales**, proyecto enmarcado dentro del Programa ARI, saldo correspondiente al importe de las facturas abonadas por la sociedad en ejercicios 2013 por valor de 17.998,09 €, 2015 por valor de 18.491,88 €, 2016 por valor de 323,31 €, 2017 por valor de 10.866,01 €, 2018 por valor de 868,35 €, 2019 por valor de 446,13 €, 2020 por valor de 391,74 €, 2021 por valor de 443,7 €, 2022 por valor de 363,72 € y año 2023 por 321.37 €, habiéndose sido restituido durante el ejercicio 2016 la cuantía de 35.591,48 €, lo que genera el saldo final resultante.

Ciudad de Ceuta - **Transf.capital ptmos** año 2023: cuotas de capital pendientes de abonar por la Ciudad a final del del ejercicio 2023 correspondientes a préstamos financieros formalizados por la misma del año 2023.

Proyecto Rehabilitación de **Edificios singulares**, correspondiente a obra de titularidad privada, donde la sociedad ha abonado transferencias por importe de 996.871,67 euros.

Ciudad de Ceuta-**Edificios Residenciales Privados** año 2021 se registran las subvenciones que Emvicesa abona y posteriormente les transfiere la Ciudad.

Crédito Sindicado: en virtud de acuerdo adoptado por la Asamblea de 17 de junio de 2005 de la Ciudad Autónoma de Ceuta, el citado organismo se compromete a destinar anualmente una partida presupuestaria con objeto de sufragar a Emvicesa el coste de capital y de carga financiera asociado al préstamo sindicado suscrito.

Las cuotas de capital correspondientes a las anualidades de los ejercicios 2007 y 2008 que ascendieron a 2.404.048,42 euros cada una, así como una parte de la cuota del ejercicio 2010 por importe de 523.376,57 euros, suman un total de 5.331.473,41 euros, que han sido íntegramente sufragadas por Emvicesa, *no habiendo sido restituidas por el citado organismo.*

De igual manera no han sido restituidas por la Ciudad Autónoma a Emvicesa, intereses del préstamo vencidos y abonados por Emvicesa por valor de 1.512.677,85 euros.

Con lo cual a 31/12/2023 tendríamos un incumplimiento conjunto por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta por un montante de 6.844.151,26 euros asociado al préstamo sindicado (intereses y capital).

Las **TRANSFERENCIAS PERCIBIDAS** de la Ciudad Autónoma de Ceuta en el ejercicio **2023** ascendieron a **2.066.808,14 €** con el siguiente desglose

-Transferencias corrientes: 1.931.145,81 €: las cuales han sido registradas en concepto de subvención a la explotación en ejercicio 2023, al considerar la sociedad que las mismas vienen a sufragar déficits de explotación y gastos generales de funcionamiento de la sociedad generados en dicho ejercicio.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 43

-Transferencias de capital: 135.662,33 €: destinadas a sufragar cuotas de capital abonadas por la sociedad en ejercicio 2023 correspondientes a préstamos financieros formalizados por la misma.

Tal y como se ha señalado anteriormente del importe destinado a sufragar cuotas de capital, se encuentra pendiente de cobro al cierre del ejercicio, la cuantía de 34.897,49 €. En el caso de esta última partida, la sociedad ha registrado los ingresos transferidos por la Ciudad otorgándoles el tratamiento de ingresos del ejercicio en virtud de la aplicación de la norma nº 18 de Valoración del P.G.C, se le ha asignado el tratamiento de subvención de explotación de dicho ejercicio.

No ha existido facturación alguna por ningún concepto entre Emvicesa y la Ciudad Autónoma de Ceuta en los ejercicios 2023 y 2022.

Otras partes vinculadas

Empresas municipales

Ejercicio 2023: La facturación emitida por otras empresas municipales participadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta ha ascendido durante el ejercicio a 9.140,52 euros (base imponible),

Los saldos mantenidos al cierre del ejercicio con las citadas entidades ascienden a:

ENTIDAD	SALDO
Servicios Tributarios de Ceuta	8.952,06

Ejercicio 2022: La facturación emitida por otras empresas municipales participadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta ha ascendido durante el ejercicio a 13.525,98 euros (base imponible)

Los saldos mantenidos al cierre del ejercicio con las citadas entidades ascienden a:

ENTIDAD	SALDO
Servicios Tributarios de Ceuta	11.065,59

Los administradores o las personas vinculadas a ellos no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.



**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)**

Página 44

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 3.114,72 euros, correspondiente a la prima del Seguro de Responsabilidad Civil de la totalidad de los Directivos por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, 1.126,82 euros correspondiente a la prima del Seguro de Responsabilidad como Promotor, y 1.658,22 euros correspondiente a un Seguro de cobertura de accidentes de los trabajadores.

24. OTRA INFORMACION

- La distribución por categoría y sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, es la siguiente:

	NUMERO MEDIO		TOTAL		HOMBRES		MUJERES	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
DIRECTORES GEN	2	2	2	2	1	1	1	1
RESTO DE DIRECTORES	2	2	2	2	1	1	1	1
TEC Y PROF	5	5	5	5	3	3	2	2
ADMINISTRATIVOS	11	11	11	11	6	6	5	5
OCUPACIONES ELEMENTALES	2	2	2	2	2	2	0	0
	22	22	22	22	13	13	9	9

- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2023 por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, ascendieron a 4.525 euros, impuestos no incluidos, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	4.525,00	4.525,00
lpsi		
Tasas de auditoria		
lpsi		
Total	4.525,00	4.525,00

- Volumen de actividad confiado como medio propio:

EMVICESA como sociedad de capital íntegro de la Ciudad de Ceuta, es medio propio para la ejecución por cuenta de la misma de todos los servicios y actividades que se han recogido en su objeto social, justificado en su memoria. En Junta General de 28 de Febrero de 2019 se aprueban la modificación de los artículos 1, 2 y 3 de los Estatutos Sociales para la adaptación de la Sociedad a la Ley 9/2017 de 8 de Noviembre de Contratos del Sector Público.



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

El volumen de operaciones relativas a cometidos confiados, se detalla a continuación:

	IMPORTE NETO CIFRA DE NEGOCIOS	ALQUILER VVDA SOCIAL (A)	OTROS INGRESOS(B)	COMETIDOS CONFIADOS (A)	OTROS COMETIDOS (B)
2023	109.731,86	109.731,86	0,00	109.731,86	0,00
2022	121.901,71	121.901,71	0,00	121.901,71	0,00
PROMEDIO	122.266,63			122.266,63	

RATIO COMETIDOS CONFIADOS =

COMETIDOS CONFIADOS

VOLUMEN DE NEGOCIO

X 100 =

100 %

25. INFORMACION SEGMENTADA

- La distribución de la cifra de negocios de la Sociedad por categoría de actividades se detalla en el siguiente cuadro:

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Ingr.arrendamientos de viviendas sociales	109.731,86	121.901,71
TOTAL	109.731,86	121.901,71



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 46

26. INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN “DE LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO.

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales al cierre de los ejercicios **2023 y 2022**, es la siguiente:

CONCEPTO	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022
PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES	17,32	21,40
RATIO DE OPERACIONES PAGADAS	17,01	21,06
RATIO DE OPERACIONES PENDIENTES DE PAGO	16,94	16,54

Total de pagos efectuados: 295.691,75 euros. , Número de facturas: 371 facturas (dentro de plazo), representando el 93,45 % del total de número de facturas.

Total, de pagos pendientes: 28.041,79 euros.

La sociedad ha cumplido con el periodo medio de pago máximo a proveedores de 30 días.

27. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2023 no ha incurrido en gastos en relación con la protección y mejora del medio ambiente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna para responsabilidades de carácter contingente derivadas del cumplimiento de obligaciones medioambientales, dado que los administradores de Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro por aspectos medioambientales.



MEMORIA DE LA
"EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)"
(Ejercicio 2023)

Página 47

28. DETALLE DE PARTICIPACIONES EN SOCIEDADES CON ACTIVIDADES SIMILARES Y REALIZACIÓN POR CUENTA PROPIA O AJENA DE ACTIVIDADES SIMILARES POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES.

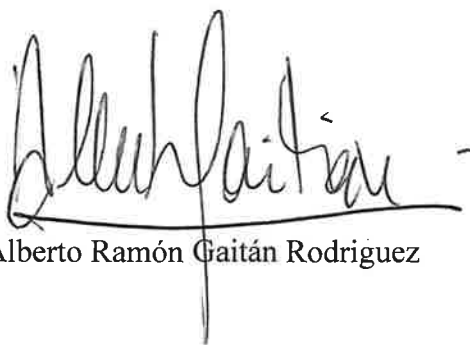
De conformidad con lo establecido en el art. 229.3 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, se hace constar que los administradores de la sociedad no han comunicado al Consejo de Administración la existencia de situación de conflicto alguno, directo o indirecto, que pudieran tener cualesquiera de los administradores de la sociedad, o personas vinculadas a los mismos en los términos del artículo 231 del citado Texto Refundido, por lo que no existe información a desglosar en las presentes cuentas anuales en relación con sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto sociedad de EMVICESA. en cuyo capital participen los administradores o personas vinculadas a los mismos, así como en relación con entidades en las que los mismos sean administradores o ejerzan algún tipo de función.

Ceuta 21 de Junio de 2024.

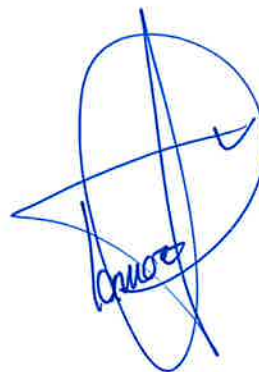
Firmadas por el Consejo de Administración:



Nabila Benzina Pavón



Alberto Ramón Gaitán Rodríguez



Tamara Guerrero Gómez



MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2023)

Página 48

DILIGENCIA

Melchor León Encomienda

DILIGENCIA

Juan Sergio Redondo Pacheco

DILIGENCIA

Mohamed Mustafa Ahmed.

Nadia Mohamed Abdel-lah





Se extiende para hacer constar que, en relación con el expediente instruido para la aprobación de las **Cuentas Anuales de la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. correspondientes al ejercicio 2023**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 253.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el /la Vocal que suscribe,

Que no desea firmar las Cuentas Anuales de EMVICESA, del ejercicio 2023, por no estar conforme con ellas.

Ceuta, 25 de Junio de 2024.

~~Perm~~

Melchor León Encomienda.
Vocal del Consejo de Administración EMVICESA.



Juan Sergio Redondo Pacheco, miembro del consejo de administración de la mercantil EMVICESA, en representación del Grupo Parlamentario VOX, emite la presente;

DILIGENCIA

Con el objeto de dejar constancia de la falta de acuerdo con respeto a las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado para el ejercicio 2023 que esta mercantil presenta, manifiesta su negativa a firmar.

En Ceuta, a 23 de junio de 2024.

Fdo.: Juan Sergio Redondo Pacheco





AL PT@. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EMVICESA

DILIGENCIA CUENTAS.- Que no estando de acuerdo con las cuentas presentadas del ejercicio 2023 por la empresa municipal de la vivienda **EMVICESA**, he decidido no firmar las mismas, dado que seria una irresponsabilidad de la que no puedo ser partícipe.

En Ceuta, a 24 de junio de 2024.



Mohamed Mustafa Ahmed

Miembro del Consejo de Administración de EMVICESA





CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2023**

5. INFORME DE GESTION

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA



INFORME DE GESTIÓN - EJERCICIO 2023

El informe de gestión constituye el documento que cada año, estatutaria y legalmente, presenta la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A., donde se explican las actividades desarrolladas por la misma, referidas al ejercicio económico correspondiente. En el mismo tienen tratamiento aquellas actuaciones que, por su relevancia económica, social o de consecución de objetivos, resultan más significativas.

Este informe pretende, más allá de los datos y cifras que se incluyen en las Cuentas Anuales del Ejercicio, dar una visión de la actividad concreta realizada durante el mismo, a través de una breve explicación de las actuaciones más significadas.

SUBVENCIONES

Si bien es cierto que la gestión de la sociedad, de cara a la ciudadanía (además, entre otros, del registro de demandantes de viviendas, el depósito de fianzas de alquiler, y el mantenimiento de las viviendas de la ciudad y el patrimonio propio de EMVICESA), venía capitalizada en la gestión de subvenciones para la rehabilitación de edificios –de culto, patrimoniales y residenciales, en diferentes convocatorias-, esta se durante el 2023 se han dado por finalizadas prácticamente todas las anteriores. Durante el 2023, se ha puesto en marcha uans bases reguladoras y una convocatoria de ayudas directas para la rehabilitación de edificios residenciales que tengan, o hayan tenido, algún régimen de protección pública, donde el objetivo de beneficiarios se enfoca en aquellos que no sobrepasen el IPREM en 5,5.

Los fondos destinados a este programa, superan los 3,4 millones de euros, se han obtenido a través del trabajo enfocado en los remanentes de años anteriores, que, de programas de rehabilitación de edificios, no se han llegado a materializar. Este hecho visibiliza la gestión de los fondos públicos para la disposición del ciudadano que, en este caso concreto, recae sobre los que tienen mayores necesidades.



Estos hechos, ha permitido que EMVICESA resolviera de manera eficaz las tramitaciones y procedimientos que se centraban en la gestión de subvenciones, aliviando el peso en los recursos humanos de la sociedad, y, junto con otros hechos –sobre todo, en materia de contratación, del que se dará cuenta a continuación-, empiece a llenar sus líneas de debate y trabajo enfocadas en materia cuyos conceptos encajan con el fin de la sociedad, las viviendas, y su atención para construcción y/o rehabilitación.

CONTRATACIÓN

Otro de los asuntos que ha lastrado la eficacia en cuanto a la gestión óptima de la sociedad, por la que se necesita una inversión notable de recursos humanos, recae sobre la contratación que debe, y que tiene, realizar EMVICESA para la correcta consecución de sus fines y objetivos.

Una deriva que, se puede considerar ahora, a principios de 2023, el inicio de una etapa de estabilidad y garantías en todos los ámbitos de la empresa, desde el propio personal, sus labores, su funcionamiento, y en última instancia, el propio ciudadano, sujeto primordial y principal del sino de EMVICESA.

La mercantil, a pesar de ser una sociedad privada municipal, cuyo capital es íntegramente de titularidad pública, en materia de contratación debe acogerse a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, para atender a sus necesidades y la consecución de los objetivos, siempre y cuando precise de la contratación para la adquisición de suministros o prestación de servicios externos.

El órgano de contratación de la sociedad es el Consejo de Administración, en su concepto integral, haciendo que éste deba iniciar, aprobar y adjudicar cualquiera que sea el objeto a contratar, independientemente del valor y tiempo de adjudicación que se plantee.

Entrando en materia, y de manera pormenorizada, es a partir de la referida fecha cuando la empresa se dotó de un sistema protección de datos, por medio de la contratación de un delegado que atendiera dicha circunstancia. También se pretendió la adjudicación de servicios que atendieran los escenarios jurídicos, en todos sus órdenes, en los que tuviera intereses EMVICESA, así como la adquisición de equipos, material y software informático para el óptimo funcionamiento de la sociedad.



También, en un concepto más elevado, en cuanto al procedimiento y valores de contratos, se ha adjudicado y ejecutado las obras de rehabilitación del edificio de los 37 alojamientos (protegidos) de Padre Feijoo, y la coordinación de Seguridad y Salud. Así como también, en el servicio para las obras de mantenimiento reparación de las viviendas de la Ciudad Autónoma de Ceuta y el patrimonio propio de EMVICESA, consiguiendo, además, que la transferencia entre el contrato que venía vigente y finalizaba en febrero de 2023.

PATRIMONIO PROPIO DE EMVICESA

EMVICESA, en el ejercicio de sus funciones, a la atención de su patrimonio, en este ejercicio 2023, ha gestionado labores conducentes, entre otras, a la regularización de varios locales de los que se carecía de contrato alguno, estando su situación en precario.

Con ello, se informó al Consejo de Administración de su situación, del que emanó un acuerdo consistente en la cesión gratuita, para, posteriormente, y tras la tasación y valoración de las rentas, constituir un acuerdo de renta mensual entre las entidades que hacían uso de ellos y EMVICESA.

El Consejo de Administración acordaba que EMVICESA debía proteger sus intereses económicos a raíz de su patrimonio, en aras, no sólo de no desvirtuar sus cuentas sino para recabar todos los fondos que le correspondían para emprender activamente sus políticas de vivienda.

Fruto de esta gestión, EMVICESA recuperó las llaves del local sito en la planta baja del RC1 de Miramar Bajo (con una superficie de unos 300 m²), para el que se ejecutaron las oportunas reformas para cobijar en el mismo a asociaciones y/o entidades que requieren de un local para desarrollar sus labores.

Es un hecho relevante, también, la gestión que ha realizado EMVICESA para elevar al Consejo de Administración las bases reguladoras para la venta de las viviendas, y sus garajes, en Solís, así como el local de Loma del Pez, denominado Pandita; y los garajes y vivienda de Monte Hacho, todos ellos, mediante sus correspondientes tasaciones económicas. Todo esto recabó en el acuerdo favorable del Consejo de Administración para su elevación a la Comisión Local de la Vivienda.



También, a este respecto, se elevaron y aprobaron al órgano de decisión de la sociedad, las bases reguladoras para el alquiler de las viviendas en Serrano Orive, para jóvenes (de la que EMVICESA, a través de su gerencia, ha ostentado la presidencia de la Comunidad de Propietarios de dicho inmueble), y Padre Feijoo, para personas mayores. También a la espera de la consideración de la Comisión Local de la Vivienda.

Esta última consideración viene encaminada, además de cumplir su objetivo principal que es la enajenación del patrimonio público, por parte de la Ciudad Autónoma, a acompañar con la gestión paralela de su rehabilitación integral.

FONDOS EUROPEOS – NEXTGENERATION UE

EMVICESA, a través de su gerencia, ha desarrollado y elaborado la documentación necesaria, cooperando con la Dirección General de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, para que sean certeros los acuerdos con la Consejería de Fomento y Turismo de la Ciudad Autónoma de Ceuta para la asignación de los Fondos Europeos Next Generation de los programas 1 y 6 que contempla el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Programa 1 tiene como finalidad la ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio (Inversión C02.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales»), mientras que el Programa 6, es de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes (Inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»).

La gestión y tramitación de estos dos programas se han realizado en colaboración con la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A., y el área de Fomento de la Consejería en un ejercicio de puesta en valor de ésta para sus cometidos en lo que la política de vivienda se refiere. Por un lado, la rehabilitación energética, en vivienda pública (que viene acompañada por la gestión de la regularización, también a cargo de EMVICESA); y por otro lado, la construcción de viviendas, en alquiler social, en un edificio energéticamente eficiente.



En cuanto al programa 1, la revisión de los proyectos y posterior licitación de las obras de rehabilitación de los edificios de General Carvajal (1), y Juan XXIII (3), recae sobre EMVICESA. Este hecho provoca que la mercantil vuelva a disponer de sus medios y sus recursos para llenar de contenido propio sus labores en política de vivienda.

En relación a la rehabilitación integral de General Carvajal, durante el 2023 se redactó el proyecto de ejecución, así como la supervisión del mismo, estando en la actualidad en fase de tramitación del expediente de contratación de las obras. Por otro lado, respecto a los Grupos de Viviendas de Juan XXIII el proyecto de ejecución relativo a la rehabilitación energética se encuentra redactado, pendiente de finalizar los estudios patológicos encargados por el área de Fomento de la Ciudad Autónoma de Ceuta al objeto de ejecutar actuaciones relativas a mejorar y reforzar algunas estructuras de este grupo de viviendas.

En relación al programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes (Inversión C02.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»), durante el ejercicio 2023 se ha redactado y supervisado proyecto de ejecución para 29 viviendas en la Barriada de Huerta Téllez, y el expediente se encuentra en la actualidad en fase de tramitación para la ejecución de las obras.

RECURSOS HUMANOS

En este aspecto, es de reseñar, por último, y no menos importante, la aprobación del Convenio Colectivo durante el año 2023, después de que el de 2004 siguiera vigente, sin haberse actualizado al respecto.

CIERRE DEL EJERCICIO 2023

Con respecto a las cuentas del ejercicio 2023, los sueldos aumentaron un 3,50%: un 2% aprobado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, un 1% en el mes de noviembre de 2023, y un 0,5% en febrero de 2024 que se aplica en la nómina de febrero de este año.

Los ingresos han disminuido un 3,40%, y los gastos de explotación han aumentado un 91% debido al incremento en los gastos de Mantenimiento de barriadas.



Es reseñable que, en este ejercicio, el Periodo medio de Pago a proveedores ha descendido notablemente de los 21,40 días del año 2022 a 17,32 días del año 2023.

OBJETIVOS FUTUROS

La promoción y el impulso del sector de la vivienda por parte de la Sociedad Municipal de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta revisten una importancia estratégica y multifacética para el desarrollo y el bienestar de la comunidad. En un contexto donde la vivienda juega un papel crucial en la calidad de vida de los ciudadanos, el respaldo de esta entidad se traduce en una oportunidad única para mejorar las condiciones habitacionales de nuestros residentes. No solo se enfoca en dotar de ayudas a las comunidades de propietarios para la rehabilitación de viviendas, sino que también se erige como un aliado indispensable en la consecución de fondos europeos, en colaboración con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Específicamente, su participación en los programas 1 y 6 destinados a la construcción y rehabilitación de viviendas no solo fortalece la infraestructura residencial de nuestra ciudad, sino que también impulsa la economía local y contribuye al desarrollo urbano sostenible. Esta colaboración estratégica entre la Sociedad Municipal y las instancias gubernamentales no solo garantiza un acceso adecuado a la vivienda, sino que también abre nuevas perspectivas para el crecimiento y la prosperidad de Ceuta en su conjunto.

POLÍTICA PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

La construcción de viviendas representa uno de los principales objetivos estratégicos dentro del ámbito de competencia de la Consejería de Fomento, Medio Ambiente y Servicios Urbanos. Con una asignación presupuestaria de 18 millones de euros destinados específicamente a este fin, se busca abordar de manera efectiva las necesidades habitacionales de la población, así como fomentar el desarrollo socioeconómico local. En este sentido, se está trabajando de forma conjunta entre EMVICESA y el área de Vivienda de la Ciudad en la redacción de unas bases y convocatoria de ayudas de hasta 30.000,00 euros por vivienda, al objeto de facilitar la construcción de viviendas en solares privados que permita, a unos precios tasados de alquiler y venta, la construcción estimada de más de 600 viviendas durante los próximos 4 años.



Por otro lado, se está trabajando con unas condiciones tasadas mediante colaboración público-privada, en la puesta a disposición de suelo propiedad de la Ciudad y de EMVICESA, para la construcción de viviendas, con unas condiciones pactadas tanto para el alquiler y la venta a precio tasado.

Esta inversión significativa refleja el compromiso de la Consejería con el fortalecimiento del parque residencial de nuestra ciudad, así como con la generación de empleo y la dinamización del sector de la construcción. Además de contribuir al bienestar de los ciudadanos al proporcionar acceso a viviendas dignas, esta iniciativa también tiene un impacto positivo en la economía local, al generar actividad en sectores relacionados como la industria de materiales de construcción y los servicios asociados.

En resumen, la inversión en la construcción de viviendas es el pilar fundamental sobre el que se centran los objetivos futuros previstos para esta legislatura, contando con un equipo de trabajo multidisciplinar entre las diferentes áreas de actuación de la Ciudad.

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

RAMIREZ
HURTADO
ALEJANDRO -
45109651G

Firmado digitalmente
por RAMIREZ HURTADO
ALEJANDRO -
45109651G
Fecha: 2024.03.09
10:52:29 +01'00'

