

INFORME

ASUNTO: Aprobación de las Cuentas Anuales de EMVICESA. Ejercicio 2024.

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 pública, 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 en 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.

Firmado digitalmente por:
CAMINERO FERNANDEZ JOSE
MARIA - DNI 45060050Z
Fecha y hora: 25.02.2025
13:35:09

"DILIGENCIA DE RENDICION DE CUENTAS:

D. ALBERTO GAITAN RODRIGUEZ, 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 2024"

Ceuta a, 21 de febrero de 2025

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMÓN.

GAITAN
RODRIGUEZ
ALBERTO RAMON
- 45072631Z

Firmado digitalmente
por GAITAN
RODRIGUEZ ALBERTO
RAMON - 45072631Z
Fecha: 2025.02.21
09:22:41 +01'00'

ALBERTO GAITAN RODRIGUEZ

Fdo.:



CUENTAS ANUALES **ABREVIADAS** **EJERCICIO 2024**

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



CUENTAS ANUALES **ABREVIADAS** **EJERCICIO 2024**

1. INFORME DE AUDITORIA

BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS, INFORME DE
GESTIÓN E INFORME DE AUDITORÍA:**

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

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024

Nº ROAC:S-2328



ÍNDICE

I.	INFORME DE AUDITORIA
II.	CUENTAS ANUALES ABREVIADAS
II.1	BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO
II.2	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA
II.3	MEMORIA ABREVIADA.....
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*”.

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 abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviado, y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las **Cuentas Anuales Abreviadas** adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de: **Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (en adelante: la Sociedad)** a 31 de diciembre de 2024, 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 Abreviada**) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.



II. Fundamento de la opinión con salvedades

II.I.- Llamamos la atención sobre **saldos pendientes de cobro** por importe de 8.124.795,40 euros (7.949.224,96 euros en el ejercicio 2023) y **pendientes de pago** por importe de 5.119.234,95 euros (5.158.409,87 euros en el ejercicio 2023) del Balance de Situación Abreviado incluidos dentro del epígrafe “V. Inversiones financieras a corto plazo”.

En el ejercicio actual, la [Ciudad Autónoma de Ceuta](#) nos ha contestado a la carta de confirmación de saldos con la [Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. \(EMVICESA\)](#) que le hemos enviado (en el ejercicio 2023, no recibimos contestación alguna). No obstante, no hemos obtenido evidencia de auditoría, ni por procedimientos alternativos nos hemos satisfecho, de dichos saldos pendientes de cobro y pendientes de pago con la [Ciudad Autónoma de Ceuta](#).

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 Abreviado](#) o de **ingresos o gastos** en la [Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada](#).

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 [auditoría de cuentas](#) vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección [Responsabilidades del auditor](#), en relación con la auditoría de las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) de nuestro informe.

Somos independientes de la [Sociedad](#) de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las [Cuentas Anuales Abreviadas](#) en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra [opinión 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.1. Estimación del deterioro de las Inversiones Inmobiliarias.

Descripción

Tal y como se detalla en el [Balance de Situación Abreviado](#) adjunto, a [31 de diciembre de 2024](#), la [Sociedad](#) tiene registrado bajo el epígrafe de “[Inversiones Inmobiliarias](#)” activos por importe de [7.421.503,41 euros](#) ([7.555.215,24 euros](#) en el [ejercicio 2023](#)).

Conforme a lo establecido en las normas de valoración contable, al cierre de cada ejercicio la [Sociedad](#) evalúa la existencia, o no, de indicios de deterioro del valor de sus activos. Así para los casos que existan indicios de pérdida de valor, la [Sociedad](#) procede a estimar las posibles pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados.

La evaluación del deterioro y la determinación del valor recuperable se realiza mediante la utilización del valor razonable en uso para los activos materiales ([Nota 4.3](#)).

Para la determinación del deterioro se aplican técnicas que requieren el ejercicio de juicio por parte de los [administradores](#) y el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio y la significatividad del



valor contable de los activos afectados se ha considerado un aspecto relevante de auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Tras obtener un adecuado entendimiento del procedimiento utilizado por la Sociedad para la estimación del deterioro de los anteriores activos, hemos aplicado procedimientos de auditoría encaminados a evaluar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas durante dichas estimaciones y a contrastar la fiabilidad de los datos utilizados como fuente. Por otra parte, hemos revisado los cálculos que soportan las dotaciones y aplicaciones por deterioro realizadas durante el ejercicio auditado.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las Cuentas Anuales Abreviadas en relación con el valor de los activos afectados (Nota 6) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

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

Descripción

Tal como se detalla en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada adjunta, a 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene registrado bajo el epígrafe “5. Otros ingresos de explotación” por importe de 2.053.696,43 euros (2.066.808,14 euros en el ejercicio 2023) 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 **Sociedad**.
- 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 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las Cuentas Anuales Abreviadas.

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 Sociedad 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 2024 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 **Sociedad** 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 **Sociedad**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la **Sociedad** 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 **Sociedad** para continuar como **empresa en funcionamiento**, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la **empresa en funcionamiento** y utilizando el principio contable de **empresa en funcionamiento** excepto si el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la **Sociedad** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

VI. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría 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 no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las [Cuentas Anuales Abreviadas](#).

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las [Cuentas Anuales 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 **Sociedad**.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los **administradores**.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los **administradores**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la **Sociedad** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las **Cuentas Anuales 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. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la **Sociedad** deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las **Cuentas Anuales Abreviadas**, incluida la información revelada, y si las **Cuentas Anuales Abreviadas** representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los **administradores** de la **Sociedad** 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 **Sociedad**, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las **Cuentas Anuales Abreviadas** del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.



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

www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

I. INFORME DE AUDITORÍA

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

En **Marbella (Málaga)**, a **17** de **marzo** de **2025**

BS AUDIT

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

50461497A



OSCAR
SANCHEZ
(R:
B87164547)

Firmado digitalmente por
50461497A OSCAR
SANCHEZ (R: B87164547)
DN: cn=50461497A OSCAR
SANCHEZ (R: B87164547),
o=BRAINSTORMING AUDIT
SLP,
email=osanchez@bsaudit.eu
Fecha: 2025.03.17 17:26:55
+01'00'

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 **ABREVIADAS** **EJERCICIO 2024**

2. BALANCE DE SITUACION ABREVIADO.

BALANCE DE SITUACIÓN (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2024

Fechas: 01/01/2024 - 31/12/2024		Tipo: Borrador	
Balance: N2 - SITUACIÓN ABREVIADO			
Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.479.802,01	7.614.102,01
I. Inmovilizado intangible	3,4	3.556,70	
20 - INMOVILIZACIONES INTANGIBLES		43.448,78	39.786,00
280 - Amort.acumulada del inmovilizado intangible		-39.892,08	-39.786,00
II. Inmovilizado material	3,4	54.741,90	58.886,77
21 - INMOVILIZACIONES MATERIALES.		571.658,19	571.658,19
281 - Amort.acumulada del inmovilizado material		-516.916,29	-512.771,42
III. Inversiones inmobiliarias	3,4	7.421.503,41	7.555.215,24
22 - INVERSIONES INMOBILIARIAS		9.678.897,25	9.678.897,25
282 - Amort.acumulada de las inversiones inmob.		-2.257.393,84	-2.123.682,01
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a I/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		14.377.686,36	14.256.842,82
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	3.778.750,83	4.094.675,24
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.730.351,72	4.054.793,18
430 - Clientes		3.730.351,72	4.054.793,18
436 - Clientes de dudoso cobro		3.761.021,05	3.720.741,51
490 - Deterioro de valor de crédito por oper.comerciales		-3.761.021,05	-3.720.741,51
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		48.399,11	39.882,06
44 - DEUDORES VARIOS		9.681,41	8.952,06
460 - Anticipos de remuneraciones		29.099,96	30.930,00
473 - H.P. retenciones y pagos a cuenta		9.617,74	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	3,5		
V. Inversiones financieras a corto plazo	3	4.105.560,45	3.890.815,09
551 - Cuenta corriente con socios y administradores		3.005.560,45	2.790.815,09
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		5.273.939,38	5.051.916,79
57 - TESORERÍA		5.273.939,38	5.051.916,79
TOTAL ACTIVO (A+B)		21.857.488,37	21.870.944,83
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
A) PATRIMONIO NETO		16.571.608,61	16.523.839,94
A-1). Fondos propios	3,7	13.745.372,32	13.687.759,27
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

BALANCE DE SITUACIÓN (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2024

Fechas: 01/01/2024 - 31/12/2024		Tipo: Borrador	
Balance: N2 - SITUACIÓN ABREVIADO			
Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
2. Capital no exigido	7		
II. Prima de emisión	7		
III. Reservas	7	10.612.703,50	10.766.591,59
1. Reserva de capitalización			
2. Otras reservas		10.612.703,50	10.766.591,59
112 - Reservas legal		605.820,20	605.820,20
113 - Reserva voluntaria		10.006.883,30	10.160.771,39
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	3,7		
V. Resultados de ejercicios anteriores	7	-107.933,33	
121 - Resultados negativos de ejercicios anteriores		-107.933,33	
VI. Otras aportaciones de socios.	7		
VII. Resultado del ejercicio	7	211.501,14	-107.933,33
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	2.826.236,29	2.836.080,67
130 - Subvenciones oficiales de capital		2.826.236,29	2.836.080,67
B) PASIVO NO CORRIENTE		5.052.185,21	5.123.429,82
I. Provisiones a largo plazo	3		
II. Deudas a largo plazo	3,6	5.052.185,21	5.123.429,82
1. Deudas con entidades de crédito	3,6	837.903,61	980.903,61
170 - Deudas a l/p. con entidades de crédito		837.903,61	980.903,61
2. Acreedores por arrendamiento financiero	3,6		
3. Otras deudas a largo plazo	3,6	4.214.281,60	4.142.526,21
180 - Fianzas recibidas a l/p.		4.214.281,60	4.142.526,21
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		233.694,55	223.675,07
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	148.074,24	137.932,12
1. Deudas con entidades de crédito		148.541,58	138.407,00
520 - Deudas a c/p.con entidades de crédito		148.541,58	138.407,00
2. Acreedores por arrendamiento financiero.			
3. Otras deudas a corto plazo		-467,34	-474,88
555 - Partidas pendientes de aplicación		-467,34	-474,88
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3,9		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3,9	85.620,31	85.742,95
1. Proveedores		11.823,65	19.223,38
400 - Proveedores		11.823,65	19.223,38
a) Proveedores a largo plazo			
b) Proveedores a corto plazo			

BALANCE DE SITUACIÓN (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2024

Fechas: 01/01/2024 - 31/12/2024

Tipo: Borrador

Balance: N2 - SITUACIÓN ABREVIADO

Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
2. Otros acreedores		73.796,66	66.519,57
41 - ACREEDORES VARIOS		16.224,98	5.014,29
475 - H.P. acreedora por conceptos fiscales		36.412,23	38.785,91
476 - Organismo de la S.S. acreedora		21.159,45	22.719,37
VI. Periodificaciones a corto plazo	3,6,7		
VII. Deuda con caracterísitcas especiales a corto plazo			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		21.857.488,37	21.870.944,83



CUENTAS ANUALES **ABREVIADAS** **EJERCICIO 2024**

3. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA.

BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2024

Fechas: 01/01/2024 - 31/12/2024
Balance: N2 - PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADO

Tipo: Borrador

Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
1. Importe neto de la cifra de negocios.	3,9	105.769,76	109.731,86
705 - Prestaciones de servicios		105.769,76	109.731,86
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		
4. Aprovisionamientos.	3,9		
5. Otros ingresos de explotación.	3,9,10	2.053.696,43	2.066.808,14
740 - Subv.donaciones y legados a la explotación		2.053.696,43	2.066.808,14
6. Gastos de personal.	10	-1.571.127,67	-1.613.619,45
64 - GASTOS DE PERSONAL		-1.571.127,67	-1.613.619,45
7. Otros gastos de explotación.	3,8	-356.324,71	-613.548,92
62 - SERVICIOS EXTERIORES		-308.347,99	-404.046,03
631 - Otros tributos		-7.697,18	-7.687,67
694 - Pérdidas por deterioro de crédito por oper. comer.		-3.761.021,05	-3.720.741,51
794 - Revers.del Deter.de créditos comerciales		3.720.741,51	3.518.926,29
8. Amortización del Inmovilizado.	3,4	-137.962,78	-138.388,91
68 - DOTACIÓN PARA AMORTIZACIONES		-137.962,78	-138.388,91
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.	3,10	9.844,38	9.844,38
7460 - Subv.donac.y legados de capital transf.al result.e		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	3,5,10	9.871,84	19.052,23
678 - Gastos excepcionales		-502,63	-3.884,26
778 - Ingresos excepcionales		10.374,47	22.936,49
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		113.767,25	-160.120,67
14. Ingresos financieros.	3,6	140.431,26	82.904,53
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter finan.			
b) Otros ingresos financieros		140.431,26	82.904,53
762 - Ingresos de crédito		60.448,42	61.968,08
769 - Otros ingresos financieros		79.982,84	20.936,45
15. Gastos financieros.	3	-42.697,37	-30.717,19
662 - Intereses de deudas		-42.697,37	-30.717,19
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.		97.733,89	52.187,34
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS.		211.501,14	-107.933,33
20. Impuestos sobre beneficios.			

BALANCE DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (CUENTAS ANUALES)

Empresa: 01 - EMVICESA

Ejercicio: 2024

Fechas: 01/01/2024 - 31/12/2024

Tipo: Borrador

Balance: N2 - PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADO

Definición	Notas memoria	Ejercicio actual	Ejercicio anterior
D) RESULTADO DEL EJERCICIO.		211.501,14	-107.933,33



CUENTAS ANUALES
ABREVIADAS
EJERCICIO 2024

4. MEMORIA ABREVIADA.

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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.**

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 2

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.

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

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 3

- 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***
- 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 2024 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 Junio de 2024.

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

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 2024 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 2024 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2023.

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 2024 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 2024 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 153.888,09 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 2024.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 8

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del año 2024, arroja unos beneficios de 211.501,14 €, por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	211.501,14
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	211.501,14

Aplicación	Importe
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	103.567,81
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	107.933,33
A resultados negativos de ejercicios anteriores	
Total	211.501,14

Los resultados del ejercicio 2023 arrojaron unas pérdidas de 107.933,33 €, euros que fueron destinados 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 prorrateados en función de su importe en libros.

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 2024 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 2024, 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

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 2024

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL	Saldo a 31.12.2023	Entradas	Salidas	Trasposos	Saldo a 31.12.2024
Terrenos y construcciones	63.000,00				63.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	508.658,19				508.658,19
Inmovilizado en curso	0,00				0,00
Total inmovilizado	571.658,19	0,00	0,00	0,00	571.658,19
Construcciones (AMORTIZACION)	16.192,06	1.163,76			17.355,82
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material (Amortización)	496.579,36	2.981,11			499.560,47
Inmovilizado en curso (amortización)					0,00
Total Amortización Acumulada	512.771,42	4.144,87	0,00	0,00	516.916,29
Neto	58.886,77	-4.144,87	0,00	0,00	54.741,90

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 21

INFORMACION EJERCICIO 2023

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL	Saldo a 31.12.2022	Entradas	Salidas	Trasposos	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

- 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 2024 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado significativo.
- A 31/12/2024 los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados ascienden a 493.487,88 euros, de los cuales 134.847,74 corresponden a otras instalaciones, 147.498,68 a mobiliario, 184.186,07 a equipos para procesos de información y 26.955,39 a elementos de transporte.
- 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

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 2024

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Saldo a 31.12.2023	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2024
Inversiones en terrenos	2.914.750,65				2.914.750,65
Inversiones en construcciones	6.764.146,60				6.764.146,60
TOTAL inversiones inmobiliarias	9.678.897,25	0,00	0,00	0,00	9.678.897,25
Total Amortización Acumulada	2.123.682,01	133.711,83	0,00		2.257.393,84
Neto	7.555.215,24	-133.711,83	0,00	0,00	7.421.503,41

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

- Parte de estos activos están subvencionados como se explica en el punto 18 de la Memoria.
 - Arrendamientos: Los inmuebles correspondientes a las promociones Serrano Orive y Padre Feijoo son objeto de arrendamientos. Durante el ejercicio 2024 los ingresos por arrendamientos asociados a los mismos ascendieron a 105.769,76, 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 23

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

7.1) General

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

INFORMACION EJERCICIO 2024

	Saldo a 31/12/2023	Aumentos	Traspasos	Saldo a 31/12/2024
Inmovilizado Intangible				
Aplicaciones informáticas	39.786,00	3.662,78		43.448,78
Bruto	39.786,00	3.662,78		43.448,78
Amortización acumulada	39.786,00	106,08		39.892,08
Neto	0,00	3.556,70		3.556,70

INFORMACION EJERCICIO 2023

	Saldo a 31/12/2022	Aumentos	Traspasos	Saldo a 31/12/2023
Inmovilizado Intangible				
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

- 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 31/12/2024 es de 39.786 euros.
- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 24

- 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.

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 2024 a 105.769,76 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 25

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 2024

	Saldo a 31/12/2023	Aumentos	Disminución	Saldo a 31/12/2024
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

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

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 2024	Ejercicio 2023
Tesorería	5.723.939,38	5.051.916,79

9.3) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El importe total de esta partida es de 3.778.750,83 euros y se desglosa al cierre del ejercicio 2024:

Cientes por ventas y prestación de servicios	3.778.750,83	nota 1
Cientes de dudoso cobro	3.761.021,05	nota 2
Deudores varios	9.681,41	nota 3
Personal	29.099,96	
Créditos con administraciones públicas	9.617,74	
Provisión para insolvencias de tráfico	-3.761.021,05	nota 4

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 26

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.

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 31/12/2024 un valor de 3.761.021,05 euros, lo que implica que **la morosidad se ha incrementado** durante el ejercicio 2024 en **40.279,54** euros con respecto al año anterior.

Nota 3: saldo que se mantiene con Servicios Tributarios correspondiente a la recaudación del mes de diciembre de 2024 de Servicios Tributarios que es liquidada e ingresada en enero de 2025 por valor de 9.681,41 euros.

Nota 4: Provisión por morosidad del Patrimonio de Emvicesa

Sobre la cual se ha cancelado la dotación del ejercicio 2023 por importe de 3.720.741,51 € y se ha vuelto a dotar por los créditos considerados de dudoso cobro a 31/12/2024 por un montante total de 3.761.021,05 euros.

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 27

9.4) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El importe total de esta partida es de **85.620,31** euros de los cuales 57.571,68 euros se corresponden con pasivos tributarios, el resto del pasivo se desglosa de la siguiente manera:

Proveedores	11.823,65
Acreedores varios	16.224,98

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 31/12/2024 de 644.151,52 euros, de los cuales se estima que 61.000 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 31/12/2024 de 336.752,09 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 82.000 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 3.730.782,62 euros a 31/12/2024. 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 467,34 €

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 28

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 2024

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras	6.373.939,38						9.379.499,83
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	5.273.939,38						5.273.939,38
Cuentas corrientes con socio						3.005.560,45	3.005.560,45
Deudores comer y otras ctas a cobrar	670.124,39						17.729,74
Cientes por ventas y prestación de servicios	621.725,28	621.725,28	621.725,28	621.725,28	621.725,28	621.725,28	3.730.351,68
Deterioro de valor de créditos por oper.comerc.						-3.761.021,05	-3.761.021,05
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	9.681,41						9.681,41
Personal	29.099,96						29.099,96
Créditos con AAPP	9.617,74						9.617,74
TOTAL	7.714.188,16	621.725,28	621.725,28	621.725,28	621.725,28	-133.735,32	10.067.353,96

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

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 29

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 2024 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 30

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 **31/12/2024**:

Capital Social	3.029.101,01
Reserva Legal	605.820,20
Reservas Voluntarias	10.006.883,30
Resultados negativos de ej. anteriores	-107.933,33
Resultado del ejercicio	211.501,14
Subvenciones oficiales de capital	2.826.236,29
TOTAL	16.571.608,61

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	0
Resultado del ejercicio	-107.933,33
Subvenciones oficiales de capital	2.836.080,67
TOTAL	16.523.839,94

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 31

10. EXISTENCIAS

- La composición de las existencias al 31 de diciembre de **2024** 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 2024 las existencias presentaban el mismo valor, no habiendo experimentado por tanto variaciones durante el ejercicio 2024.
- No se han producido correcciones valorativas por deterioro de existencias.

Análisis de las variaciones experimentadas por el epígrafe de existencias:

- Durante el ejercicio 2024 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 Solís y Loma del Pez se encuentran destinados a la venta.

Desglose a 31/12/2024 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/Solís - 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 2024 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 32

11. MONEDA EXTRANJERA

No existen transacciones en moneda extranjera.

12. SITUACION FISCAL.

12.1) Impuestos sobre beneficios

- Cuantificación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2024.

Cuenta de pérdidas y ganancias			
Importe del ejercicio 2024			
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades			
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
_ con origen en el ejercicio			
_ con origen en ejercicios anteriores		153.888,09	
Compensación de bases imponibles 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 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 33

12.2) Pasivos fiscales

- Los pasivos fiscales al cierre del ejercicio **2024** presentaban el siguiente desglose:

CONCEPTO	SALDO
IRPF	36.412,23
IPSI	0
SEGURIDAD SOCIAL	21.159,45
TOTAL	57.571,68

- 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

- 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 31/12/2024 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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 34

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 2024	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:	-231.966,38	-272.187,86
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	-242.410,49	-251.453,91
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	27.960	
c) Otras cargas sociales	-17.515,89	-20.733,95
7. Otros gastos de explotación	-4.077.066,22	-4.132.475,21
a) Servicios Exteriores	-308.347,99	-404.046,03
b) Tributos	-7.697,18	-7.687,67
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op	-3.761.021,05	-3.720.741,51

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida “Otros resultados”, ascienden a 9.871,84 euros.

Los **ingresos extraordinarios** ascienden a 10.374,47 euros, 7.795,15 euros corresponden en su mayoría al ingreso del Tesoro Público de papel de fianzas, el resto corresponden al 10% de recargo en las fianzas no entregadas en el plazo de 15 días naturales a partir de la fecha de firma del contrato.

Los **gastos extraordinarios**: 502,63 euros, 104,33 € corresponden a gastos de reclamación del Procedimiento judicial 1221/2023 contra antigua Gerente de la sociedad y 207,94 euros a Liquidación de la Tesorería General de la Seguridad Social.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS A L/P

Durante el ejercicio 2024 no se ha dotado ninguna provisión.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 35

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	328.926,30 (2)
Total, euros	2.826.236,29

- (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 ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 36

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.	129.189,86
Prom. Serrano Orive 45 viv en reg de arrend.	199.736,47
Total	328.926,30

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 37

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 %.

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	2.836.080,67
(-) Subvenciones imputadas a resultados	-9.844,38 (nota 5)
Saldo al final del ejercicio	2.826.236,29

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 2024 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 2024 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.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 38

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.

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 2024 y 2023:**

AÑO 2024 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

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 39

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.

AÑO 2024 ACTIVOS

Ciudad de Ceuta- Ari Reh. B. Los Rosales	15.256,92
Ciudad de Ceuta- Trans. Capital Pte. Año 2024	57.939,76
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	210,575,79
	8.124.795,40

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 €, año 2023 por 321.37 €, y 2024 por 15.256,92 euros,habiéndose sido restituido durante el ejercicio 2016 la cuantía de 35.591,48 €, lo que genera el saldo final resultante.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 40

Ciudad de Ceuta - **Transf.capital ptmos** año 2024: cuotas de capital pendientes de abonar por la Ciudad a final del del ejercicio 2024 correspondientes a préstamos financieros formalizados por la misma del año 2024.

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.

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.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 41

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. Sindicato	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

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.

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 42

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.

Las **TRANSFERENCIAS PERCIBIDAS** de la Ciudad Autónoma de Ceuta en el ejercicio **2024 ascendieron a 2.066.808,14 €** con el siguiente desglose

-Transferencias corrientes: 1.918.768,73 €: las cuales han sido registradas en concepto de subvención a la explotación en ejercicio 2024, 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.

-Transferencias de capital: 134.927,70 €: destinadas a sufragar cuotas de capital abonadas por la sociedad en ejercicio 2024 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 134.927,70 €. 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 2024.

Otras partes vinculadas

Empresas municipales

Ejercicio 2024: La facturación emitida por otras empresas municipales participadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta ha ascendido durante el ejercicio a 11.170,56 euros (base imponible),

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 43

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

ENTIDAD	SALDO
Servicios Tributarios de Ceuta	9.681,41

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

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.

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 4.397,94 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, 1.283,22 euros correspondiente a la prima del Seguro de Responsabilidad como Promotor, y 1.739,05 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	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	4	5	4	5	2	2	2	2
ADMINISTRATIVOS	10	11	10	11	5	6	5	5
OCUPACIONES ELEMENTALES	1	2	1	2	1	2	0	0
	19	22	19	22	10	12	9	9

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 44

- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2024 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 2024	Ejercicio 2023
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	4.525,00	4.525,00
Ipsi		
Tasas de auditoria		
Ipsi		
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.

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
2024	105.769,76	105.769,76	0,00	105.769,76	0,00
PROMEDIO	122.266,63			122.266,63	

$$\text{RATIO COMETIDOS CONFIADOS} = \frac{\text{COMETIDOS CONFIADOS}}{\text{VOLUMEN DE NEGOCIO}} \times 100 = \boxed{100 \%}$$

**MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)**

Página 45

25. INFORMACION SEGMENTADA

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

	Cifra de negocios	
Descripción de la actividad	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Ingr.arrendamientos de viviendas sociales	109.731,86	105.769,76
TOTAL	109.731,86	105.769,76

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 2024**, es la siguiente:

CONCEPTO	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2024
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: 318.692,02 euros, representando el 99,95 % del total de número de facturas.

Total, de pagos pendientes: 24.472,86 euros.

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

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 46

27. INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE

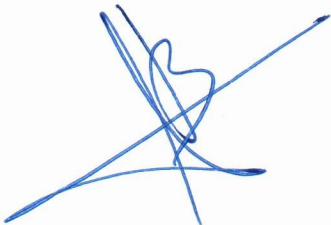
La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2024 no ha incurrido en gastos en relación con la protección y mejora del medio ambiente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna para responsabilidades de carácter contingente derivadas del cumplimiento de obligaciones medioambientales, dado que los administradores de Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro por aspectos medioambientales.

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 de de 2025.

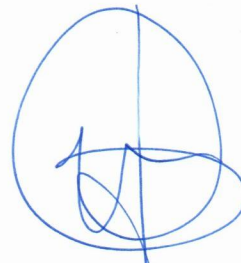
Firmadas por el Consejo de Administración:



Nabila Benzina Pavón



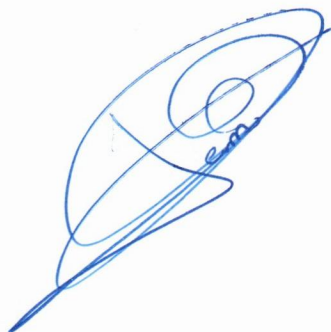
Alberto Ramón Gaitán Rodríguez



Tamara Guerrero Gómez

MEMORIA ABREVIADA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A. (EMVICESA)”
(Ejercicio 2024)

Página 47



Melchor León Encomienda

DILIGENCIA

Juan Sergio Redondo Pacheco

DILIGENCIA

Mohamed Mustafa Ahmed.

DILIGENCIA

Nadia Mohamed Abdel-lah

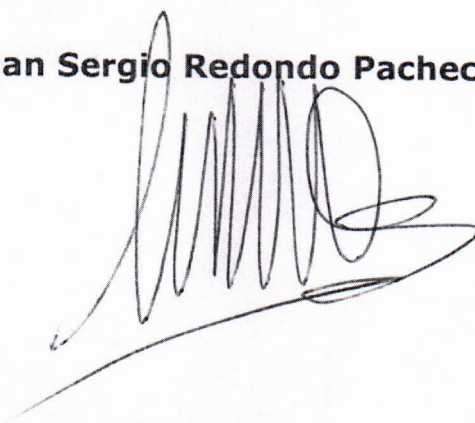
Juan Sergio Redondo Pacheco, con DNI 45091501-R, miembro del consejo de administración de la mercantil EMVICESA, en representación del Grupo Parlamentario VOX, con CIF V51040830, emite la presente;

DILIGENCIA

Con el objeto de dejar constancia de la falta de acuerdo con respecto a las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado para el ejercicio 2024 que esta mercantil presenta, manifiesta su negativa a firmar.

En Ceuta, a 7 de abril de 2025.

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 2024 por la empresa municipal de la vivienda **EMVICESA**, he decidido no firmar las mismas, dado que sería una irresponsabilidad de la que no puedo ser partícipe.

En Ceuta, a 18 de marzo de 2025.

Mohamed Mustafa Ahmed

Miembro del Consejo de Administración de EMVICESA

Firmado por ***0300** MOHAMED
MUSTAFA (R: ****2666*) el día
18/03/2025 con un certificado
emitido por AC Representación

DILIGENCIA:

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 2024**, 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,

MANIFIESTA:

Que no desea firmar las Cuentas Anuales de EMVICESA, del ejercicio 2024, por no estar conforme con ellas.

Ceuta, 14 de Marzo de 2025.





CUENTAS ANUALES
ABREVIADAS
EJERCICIO 2024

5. INFORME DE GESTION.

INFORME DE GESTIÓN - EJERCICIO 2024

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 destacadas.

SUBVENCIONES.-

La gestión de subvenciones para la rehabilitación de edificios es uno de los pilares de la actividad desempeñada por EMVICESA. Durante 2024, la empresa ha continuado gestionando la convocatoria de ayudas directas para la rehabilitación de edificios residenciales que tengan, o hayan tenido, algún régimen de protección pública, iniciada en 2023. El objetivo principal de esta convocatoria es atender a las comunidades de propietarios donde convivan beneficiarios que no sobrepasen el IPREM en 5,5 veces.

Los fondos destinados a este programa, superan los 3,4 millones de euros y se obtuvieron a través de los remanentes de años anteriores que, en programas de rehabilitación de edificios, no se habían llegado a materializar. En el ejercicio corriente, se han concedido un total de cuatro subvenciones por un importe total de 683.703,93 €. Además, se han presentado cuatro nuevas solicitudes, que se encuentran en proceso de evaluación. El año se cerró con un total de 17 solicitudes presentadas, una adjudicación total cifrada en 1.343.421,70 € y un presupuesto aún disponible de 1.853.926,11 €. Se espera durante el 2025, continuar recibiendo solicitudes que agoten el presupuesto y adjudicando definitivamente las subvenciones, con el objetivo de que las comunidades puedan mejorar en conservación, eficiencia energética y accesibilidad.

Paralelamente, se ha continuado con la gestión de los expedientes pendientes de liquidar de las convocatorias anteriores (2020-2022), que incluyen ayudas para Edificios de Culto, Edificios con Protección Patrimonial Arquitectónica y Edificios Residenciales privados. El nivel de liquidación de estas subvenciones concedidas supera el 90%, evidenciando un alto grado de cumplimiento en la administración de los fondos públicos destinados a la rehabilitación de inmuebles.

CONTRATACIÓN.-

La política de contratación de la sociedad ha seguido la senda iniciada en 2023, aplicando estrictamente los procedimientos contractuales que marca la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Como parte de esta estrategia, se ha consolidado la nueva Jefatura de Negociado administrativo específica de Contratación, la cual se encarga del control exhaustivo de los contratos en vigor y la optimización de la gestión contractual.

Entre las medidas adoptadas, se han prorrogado los contratos de Mantenimiento y Reparación de Edificios Residenciales Públicos, así como su Coordinación de Seguridad y Salud. También se ha extendido la vigencia del contrato de asistencia jurídica y letrada externa, garantizando la continuidad en la prestación de estos servicios esenciales.

Además, durante el ejercicio 2024, se han llevado a cabo contratos menores para atender necesidades puntuales y urgentes. Entre estos contratos destacan:

- ✓ Suministro de material informático.
- ✓ Adquisición e instalación de estores.
- ✓ Material para la adecuación de las oficinas.
- ✓ Servicios especializados, como asistencia técnica para la elaboración de pliegos.
- ✓ Implantación del sistema interno de información (canal de denuncias).

PATRIMONIO PROPIO DE EMVICESA.-

EMVICESA, en el ejercicio de sus funciones de gestión interna de su propio patrimonio, en este ejercicio 2024, ha realizado labores conducentes a la regularización/adjudicación de varios locales/viviendas que bien se encontraban vacíos, o bien carecían de contrato alguno, estando su situación en precario.

Tras la recuperación de las llaves del local sito en la planta baja del RC1 de Miramar Bajo (con una superficie de unos 300 m²), en el ejercicio precedente; se ejecutaron las oportunas reformas para la rehabilitación y división del mismo en 3 locales de similares dimensiones; con el cometido de cobijar en ellos a asociaciones y/o entidades que requieren de un local para desarrollar sus actividades.

En este sentido, en el mes de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de EMVICESA, acordó en sesión extraordinaria la regularización de los departamentos del citado local, suscribiendo contratos de cesión temporal gratuita (durante un año y convertible a contrato de arrendamiento, con renta ya pactada) con las Asociaciones TDAH, AAVV de Miramar y Asalariados del Taxi.

En el ámbito de la regularización de contratos en precario, se transformó el contrato de cesión del local del Grupo del Rocío, adjudicado a la Casa de Estudio CE-70, en contrato de arrendamiento estableciendo la renta resultante de la tasación del inmueble y, aplicándole, posteriormente, una bonificación del 40%, con motivo de la actividad social y de interés general para la ciudadanía de Ceuta que realizan. Por su parte, se sentaron las bases para la regularización del convenio de cesión onerosa del Local de la Barriada Loma del Pez (antigua guardería Pandita) en favor del Área de empleo de la Consejería de Comercio, Turismo, Empleo y Deporte, quien impartía talleres formativos en dichas instalaciones, pero con una situación contractual sin regularizar. Este ajuste administrativo/jurídico se elevará a aprobación del Consejo de Administración en enero de 2025.

Por su parte, en materia de adjudicación en venta y/o alquiler de las viviendas libres titularidad de EMVICESA, se realizaron en el presente ejercicio las siguientes gestiones:

- En el mes de mayo, la Comisión local de Vivienda de Ceuta, caducó los procedimientos para adjudicación de las viviendas disponibles en régimen de alquiler en las promociones para jóvenes menores de 35 años de las 45 VP Serrano Orive y para Tercera Edad en los 37 Alojamientos protegidos de Padre Feijóo, así como, la venta de 1 VPO en Monte Hacho y 4 viviendas libres en el edificio de Calle Solís. En el mismo acto, se aprobaron las nuevas bases que debían publicarse para regir los mismos procedimientos de adjudicación.
- En octubre, se publicaron en BOCCE, las Convocatorias para las promociones de Serrano Orive, Monte Hacho y Calle Solís; terminando en noviembre el plazo de presentación de solicitudes.
- En el último bimestre, se conformó la Ponencia Técnica para la revisión de las solicitudes y la confección de las listas provisionales de admitidos y excluidos de los respectivos procedimientos.
- Se espera publicar dichos listados, así como, la Convocatoria para la Tercera Edad en Padre Feijóo en el primer trimestre del 2025.

FONDOS EUROPEOS - NEXTGENERATION UE (PRTR).-

EMVICESA 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 establecidos 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 ha venido realizando en labor colaborativa conjunta entre la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A., y el Área de Vivienda, de la Consejería de Fomento, Medio Ambiente y Servicios Urbanos, en un ejercicio de puesta en valor de sus cometidos en lo que a política de vivienda se refiere.

En cuanto al programa 1, EMVICESA se ha centrado en la tramitación material y asistencia documental del Proyecto de rehabilitación de la Barriada General Carvajal. Durante el 2024, se fue completando el expediente con la incorporación de los documentos pertinentes para poder publicar la licitación de las obras entre otros: Informe de Necesidad, Memoria Justificativa, Anexos, PCAP, etc. La previsión de publicación se sitúa en el primer trimestre de 2025.

En relación al programa 6 de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, durante el ejercicio 2024 se completó la tramitación del expediente para licitar la construcción de 29 viviendas en la Barriada de Huerta Téllez. En el mes de diciembre de 2024, se publicaba la licitación en la plataforma de Contratación del Sector Público. Este proceso quedó desierto por no presentación de ofertas, emplazando la gestión de la actualización de precios del proyecto, para que en el inicio del próximo ejercicio se pudiera volver a licitar el expediente.

RECURSOS HUMANOS.-

En este campo, cabe reseñar dos actuaciones que tuvieron lugar durante el tramo final del ejercicio; por una parte, la regularización de tres jefaturas de negociado (rehabilitación, contratación y secretaría) que estaban pendientes de asignar y reorganizar, para mejorar la operatividad en el desempeño de la empresa (hito que se aprobó en Consejo de Administración en el mes de diciembre). Por otra parte, la constitución de la Comisión paritaria de negociación del Convenio Colectivo para el período 2024-2025 e inicio de la negociación.

Así mismo, durante el año se produjeron dos jubilaciones en la empresa: un ordenanza/conserje y un oficial administrativo. Ninguno de los dos fueron sustituidos tras su marcha, por lo que ambas vacantes siguen disponibles.

En principio, hay intención de amortizar la plaza de conserje (ya que existe otro empleado con la misma categoría y las funciones propias del puesto están a extinguir) Por su parte, la plaza de oficial administrativo si sería interesante cubrirla a medida que se avance en el desarrollo y gestión del Plan de Vivienda 2025-2028 para la Ciudad Autónoma de Ceuta, de la EMVICESA es parte activa.

CIERRE DEL EJERCICIO 2024.-

Con respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2024, los salarios aumentaron un 2,50%: un 2% aprobado en la Ley de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2024 y un 0,5% adicional, que se aplicó durante el año.

La sociedad arrojó un beneficio de 211.501,14 €, motivado, principalmente, por varios factores: Aumento de los ingresos financieros de, en torno, a un 70%, puesto que se obtuvo remuneración en las cuentas bancarias y, por otra parte, disminución de alrededor de un 58% de los gastos de explotación: mantenimiento y conservación de los edificios públicos, gastos de comunidad o suministro de material informático, entre otros.

Es reseñable que, en este ejercicio, el Periodo medio de Pago a proveedores se ha situado en 21,40 días , cumpliendo así con el objetivo máximo de pago a proveedores de 30 días.

PLAN DE VIVIENDA 2025-2028.-

Mención especial merece, en el presente informe, el apartado dedicado en exclusiva al “Nuevo Plan de Vivienda 2025-2028” para la Ciudad Autónoma de Ceuta, que va a marcar la política en materia de Vivienda para el próximo trienio.

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. Por este motivo, en el segundo semestre del ejercicio 2024, se comenzó a trabajar en la elaboración de un Plan de Vivienda, que recogiera la visión estratégica y 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. EMVICESA se ha involucrado de forma activa y decidida en la elaboración de este ambicioso Plan, contando, además de con su participación, con la contratación de una empresa especializada en este ámbito AGES, que diera asistencia técnica.

El Plan de Vivienda 2025-2028 contempla una inversión pública de más de 53 millones de euros y la realización de 1.038 nuevas viviendas, contribuyendo significativamente a mejorar la situación habitacional en Ceuta.

Este plan pretende ejecutarse en colaboración con el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, la sociedad estatal SEPES y otras entidades públicas y privadas. Este plan tiene como objetivo principal incrementar la oferta de vivienda asequible y social, abordando diferentes problemáticas relacionadas con la accesibilidad a la vivienda a través de cuatro ejes estratégicos:

1. Promoción pública directa de vivienda social en arrendamiento: Se prevé la construcción de 530 viviendas destinadas a alquiler social, ubicadas en diferentes emplazamientos como Huerta Téllez, Los Rosales y Plaza Nicaragua, entre otros.
2. Colaboración público-privada para vivienda asequible: Se fomentan incentivos para la promoción privada de vivienda asequible en emplazamientos como Pozo Rayo y Huerta Molino, con un total de 256 nuevas viviendas.
3. Colaboración público-privada para alojamiento alternativo: Destinado a atender necesidades de realojo y alojamiento temporal, contempla la construcción de 132 nuevas viviendas en Monte Hacho y Santiago Apóstol.
4. Adquisición de viviendas y promoción privada incentivada: Se estima la incorporación de 120 viviendas adicionales mediante la adquisición directa y el incentivo a promotores privados.

Además de contribuir al bienestar de los ciudadanos al proporcionar acceso a viviendas dignas, estas iniciativas también tienen 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.

OBJETIVOS FUTUROS

La Sociedad Municipal de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta continuará con su compromiso de fortalecer el sector de la vivienda a través de la implementación del Plan de Vivienda 2025-2028. La promoción de nuevas construcciones, la colaboración con entidades privadas y la gestión de subvenciones para la rehabilitación de edificios residenciales seguirán siendo prioritarias. Este esfuerzo no solo mejorará las condiciones de acceso a la vivienda, sino que también contribuirá al crecimiento económico y a la cohesión social de Ceuta, promoviendo un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

Específicamente, su participación en los programas 1 y 6 destinados a la construcción y rehabilitación de viviendas dentro del marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, 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.

Por último, es reseñable destacar que se debe continuar la senda iniciada de mantener activos los procesos de adjudicación siempre que haya viviendas o inmuebles disponibles, tal y como, se ha realizado en 2024, con los procedimientos de enajenación y alquiler convocados.

Proseguir en la búsqueda de mejoras para el Registro de Demandantes de Vivienda y la protección de actuaciones en materia de vivienda, explorando la redacción de nueva normativa (ordenanzas) que mejoren las existentes y regulen de forma adecuada los procesos de calificación y adjudicación de vivienda.

**RAMIREZ
ACEVEDO
SANTIAGO -
45110332H**

Firmado
digitalmente por
RAMIREZ ACEVEDO
SANTIAGO -
45110332H
Fecha: 2025.03.04
09:39:33 +01'00'