



PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS.

EJERCICIO 2024.

INFORME

ASUNTOS.- Aprobación de la previsión de los Estados de Gastos e Ingresos de la Empresa Municipal de la Vivienda para el ejercicio 2024.

Sometido a informe de esta Intervención, el proyecto de Previsiones de los Estados de Ingresos y Gastos para el ejercicio 2024 de la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A., se emite el siguiente informe:

El artículo 168.3 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, en concordancia con el artículo 18.3 del Real Decreto 500/90, establecen la obligación de las Sociedades Mercantiles en cuyo capital participen las Entidades Locales de remitir a esta sus estados de previsiones de gastos e ingresos, para su inclusión en el Presupuesto General de la Entidad Local, según se especifica en el artículo 164.1.c) de la mencionada Ley.

De los estatutos de la Sociedad se deduce que es competencia del Consejo de Administración de la Sociedad la Aprobación de los Estados de Gastos e Ingresos previstos para el ejercicio.

A tal efecto, se ha redactado un proyecto de previsiones de los Estados de Gastos e Ingresos para el ejercicio 2024, que será integrado y consolidado en el Presupuesto de la Ciudad de Ceuta.

Dicho proyecto, se encuentra nivelado en sus previsiones de gastos e ingresos por lo que no presenta déficit inicial, ascendiendo su cuantía a **3.734.107,73** Euros-

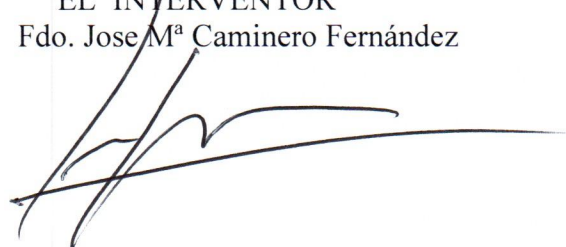
Asimismo, se adjunta unas Bases de Ejecución de la previsión de Ingresos y Gastos de la Sociedad que regulan el normal funcionamiento económico de la misma. En todo lo no dispuesto en dichas Bases, se estará a lo establecido en las Bases de Ejecución de la Ciudad de Ceuta para el ejercicio 2024.

Por todo ello, no existe inconveniente legal alguno por parte de esta Intervención para que se proceda, por parte del Consejo de Administración a la aprobación de los referidos Estados, para su posterior remisión a la Ciudad y su integración en los Presupuestos Generales de la misma.

Ceuta, a 7 de Noviembre de 2023.

EL INTERVENTOR

Fdo. Jose M^a Caminero Fernández



AÑO 2024

PREVISIÓN DE INGRESOS

euros

CAPÍTULO III: OTROS INGRESOS	1.405.339,00
Alquiler P.Feijoo y 45 viv.S.Orive	110.487,00
Alquiler gjes.y venta trasteros Monte Hacho	2.400,00
Alquiler de locales,venta viviendas M.Astray y M.Hacho	1.292.452,00
CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.918.768,73
Transf.de la Ciudad	1.768.768,73
Para mantenimiento patrimonio	150.000,00
CAPÍTULO V: INGRESOS PATRIMONIALES	160.000,00
Servicios Tributarios:Patrimonio permutado.y Emvicesa	160.000,00
CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	250.000,00
Transferencias de capital	250.000,00
De CCAA para amortización de préstamos	143.000,00
Inversiones Reales	18.000,00
Rehabilitación de Viviendas	89.000,00
TOTAL INGRESOS	3.734.107,73

PREVISIÓN DE GASTOS

CAPÍTULO I: GASTOS DEL PERSONAL		1.760.196,20
Sueldos y salarios		1.368.971,52
Seguridad social a cargo de la empresa		371.224,68
Ayudas al personal		20.000,00
CAPÍTULO II: COMPRAS CORRIENTES DE BIENES Y SERVICIOS		523.110,00
Reparaciones, mantenimiento y conservación		6.971,00
Material, suministros y otros		166.139,00
Material de oficina		8.000,00
Material de oficina		8.000,00
Comunicaciones		1.000,00
Comunicaciones en general		1.000,00
Primas de seguros		3.980,00
Seguros		3.980,00
Gastos diversos		153.159,00
Servicios de profesionales independientes		14.131,00
Prevención de Riesgos Laborales		2.600,00
Consultoría Protección de Datos		3.250,00
Gastos jurídicos		5.750,00
Otros gastos de funcionamiento		1.500,00
Gastos por la gestión de cobros		20.000,00
Impuestos (IBI)		7.700,00
Dietas y gastos de desplazamiento		3.000,00
Prom.Alquiler: P.Feijoo Y S.Orive		63.000,00
Comunidad Monte Hacho		15.000,00
Comunidad Solis		4.115,00
Asesoramiento Interventor y Secretaria		13.113,00
Mantenimiento del Patrimonio		150.000,00
Mantenimiento del Patrimonio inmobiliario		150.000,00
Sentencias		200.000,00
CAPÍTULO III: GASTOS FINANCIEROS		21.344,00
Int.prést.Rehab.B.Soriano y S.Orive		18.344,00
Otros gastos financieros		3.000,00

CAPÍTULO VI: INVERSIONES REALES	1.197.457,53
Inversión nueva infraestructura y bienes	1.179.457,53
Otras inversiones	1.179.457,53
Actuaciones y Mejoras en Patrimonio Propio	1.179.457,53
Inversión nueva asociada funcionamiento de los servicios	18.000,00
Equipos para proceso de información	12.000,00
Equipos para proceso de información	12.000,00
Aplicaciones informáticas	6.000,00
Software	6.000,00
CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	89.000,00
Rehabilitación de Viviendas	89.000,00
CAPÍTULO IX: PASIVOS FINANCIEROS	143.000,00
Capital del ptmo.Rehab.Bermudo Soriano	82.000,00
Capital del ptmoS.Orive	61.000,00
TOTAL GASTOS	3.734.107,73

RESUMEN POR CAPÍTULO

PREVISION DE INGRESOS

CAPÍTULO III: OTROS INGRESOS	1.405.339,00
CAPÍTULO IV: TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.918.768,73
CAPÍTULO V: INGRESOS PATRIMONIALES	160.000,00
CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	250.000,00
TOTAL INGRESOS	3.734.107,73

PREVISION DE GASTOS

CAPÍTULO I: GASTOS DEL PERSONAL	1.760.196,20
CAPÍTULO II: COMPRAS CORRIENTES DE BIENES Y SERVICIOS	523.110,00
CAPÍTULO III: GASTOS FINANCIEROS	21.344,00
CAPÍTULO VI: INVERSIONES REALES	1.197.457,53
CAPÍTULO VII: TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	89.000,00
CAPÍTULO IX: PASIVOS FINANCIEROS	143.000,00
TOTAL GASTOS	3.734.107,73



PAIF 2024

CODIGO	PROYECTO	INVERSION	AÑO 2024	AÑO 2025	FINANCIACION
206-217	EQ.INFORMACION Y APLIC.INFORM.	18.000,00	18.000,00		ALQ.VIV.Y RECAUDACION SERV.TRIBUTARIOS
	OTRAS INVERSIONES	1.179.457,53	700.000,00	479.457,53	ALQUILER Y VENTAS

1.197.457,53



PLANTILLA DE EMVICESA

Nº	PUESTOS DE TRABAJO
1	GERENTE
4	TECNICOS
1	APAREJADOR
1	DELINEANTE
1	JEFE SERVICIO
11	OFICIAL ADMINISTRATIVO
1	TECNICO ESP. INFORMATICA
2	CONSERJE
22	

BASES DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO

Las presentes bases de ejecución han sido elaboradas como un instrumento mediante el que se vinculan las medidas que se estiman necesarias para unificar criterios con las bases de ejecución de los Presupuestos Generales de la Ciudad y mejorar la gestión presupuestaria, teniendo el objetivo de lograr un mayor control del gasto y una mayor transparencia.

Con independencia de las particularidades reflejadas en las presentes bases de ejecución, será de aplicación con carácter subsidiario a la Sociedad EMVICESA, las bases de ejecución del Presupuesto General de la Ciudad.

Su vigencia coincidirá con la del Presupuesto de la Sociedad.

- Autorización, Ordenación y Materialización de los Pagos:

En Consejo de Administración del 7 de mayo de 2020 se aprueba el siguiente acuerdo:

1.- Facultar a las personas que en cada momento ostenten los cargos de Presidente del Consejo de Administración y Dirección-Gerencia, para realizar cualquier acto de apertura, disposición y cancelación de cuentas corrientes, así como constitución, retirada e imposición en cuentas de ahorro a plazo, siempre de forma conjunta con el Interventor de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

La ordenación del pago procederá de la siguiente forma:

- Para importes superiores a 30.000 €, Presidente del Consejo de Administración e Interventor.

-El Gerente, o en su defecto Presidente, e Interventor para importes inferiores o iguales a 30.000 €.

2.- Se exceptúa de las anteriores limitaciones la cuenta nº 2100/1888/17/0200087486 bajo la denominación genérica EMVICESA FIANZAS, en la que constará como única persona autorizada el Gerente o Presidente de la Sociedad indistintamente, que podrá disponer de la misma de forma solidaria y sin limitación de cantidad por encontrarse especialmente habilitado para ello.

3.-Entre las facultades del Gerente se encuentra autorizar el gasto en materia de Retribuciones del Personal al servicio de EMVICESA.

-Materialización del Gasto:

La Intervención, bien por sí o mediante delegación, ejercerá las funciones de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria de la Sociedad.

- Dietas:

Para la asistencia a actos, reuniones o desplazamientos por razón del servicio, los empleados de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el correspondiente Convenio Colectivo percibirán en concepto de dietas, la cantidad que marque dicho Convenio para gastos de alojamiento y manutención.

La autorización para la asistencia a actos, reuniones o desplazamientos que den derecho al devengo de dietas corresponderá a la Gerencia.

- Gastos a Justificar:

La Gerencia podrá autorizar gastos a justificar, por un importe máximo de 1.500 euros, para atender pequeños gastos y otros cuyo importe por su naturaleza no puedan determinarse con carácter previo y sirvan para el normal funcionamiento del servicio.

No se autorizarán gastos a justificar sin la previa justificación de los libramientos que en dicho concepto hayan sido autorizados con anterioridad. En todo será responsable de los fondos a justificar la persona que los solicite.

- Contratación:

En materia de contratación será de aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento Jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014, así como La Base 19 de ejecución del Presupuesto General de la Ciudad que regula el “régimen específico aplicable a la contratación administrativa”.

Los expedientes de contratación mayores (excluidos los del artículo 159.6 de la LCSP), deberán ser aprobados por el consejo de Administración de Emvicesa.

-Enajenaciones:

Las enajenaciones de bienes de la Sociedad, producto de su actividad normal, esto es, bienes de carácter inmobiliario, deberán ser autorizadas por el Consejo de Administración.

La venta de estos bienes se efectuará mediante el procedimiento que se establezca al efecto, con sujeción a las normas que le sean de aplicación, en el caso de viviendas protegidas o de protección oficial tanto pública como privada, tanto en lo relativo a las condiciones de los adquirentes, precios y demás requisitos legales o reglamentarios.

Los bienes que, por su naturaleza no se encuentren sujetos a las limitaciones señaladas, tales como locales comerciales, garajes u otro tipo de bienes inmuebles, serán enajenados mediante un procedimiento público de concurrencia de ofertas, previa valoración de los mismos por los Servicios Técnicos de la Sociedad.

El Presidente del
Consejo de Administración de EMVICESA

RAMIREZ
HURTADO
ALEJANDRO
-
45109651G

Firmado
digitalmente por
RAMIREZ
HURTADO
ALEJANDRO -
45109651G
Fecha: 2023.11.07
11:07:02 +01'00'

D. Alejandro Ramírez Hurtado.



MEMORIA

PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS - EJERCICIO 2024

Por acuerdo plenario del Ilustre Ayuntamiento de Ceuta, se constituye una Sociedad Privada Municipal, bajo la denominación de Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta, S.A. (EMVICESA) con la finalidad de llevar a cabo la competencia en materia de vivienda de la Ciudad Autónoma de Ceuta, así como la gestión del suelo y la ejecución de cuantas actividades y obras pueda encomendarle la Ciudad de Ceuta.

El objeto social de la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta comprende las siguientes actividades:

a) El estudio, promoción y construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública 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 negocio 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 y 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, mejora e inspeccionar, las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, o que les sean transferidos por el Estado, el Municipio o a 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 encargarle la Entidad Local; Protección y gestión del patrimonio histórico y promoción y gestión de viviendas de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, así como conservación y rehabilitación de la edificación

e) La ejecución de los encargos que los poderes adjudicadores de la Ciudad de Ceuta puedan conferirle en el ámbito de su objeto social, que serán de ejecución obligatoria para EMVICESA y tendrán con carácter general el siguiente régimen:

1. El poder adjudicador de la Ciudad de Ceuta que realiza el encargo deberá detallar el objeto de la prestación que se encarga, la naturaleza y el alcance de la misma, su presupuesto y el plazo. La compensación tarifaria por la prestación se establecerá por referencia a las tarifas aprobadas por la Ciudad de Ceuta, atendiendo al coste real de la actividad objeto del encargo.



El encargo irá acompañado de las instrucciones y documentación que sean necesarias para llevarlo a cabo de forma eficaz, junto con los mecanismos de control y seguimiento, en su caso, así como la designación de la persona o personas de contacto, al fin de agilizar y facilitar el desempeño del encargo.

2. El/La titular de la Consejería de Fomento o el/la competente en materia de Vivienda, verificará la idoneidad de EMVICESA para la realización del encargo de conformidad con su objeto social. La formalización del encargo deberá ser publicada conforme a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público. Los negocios jurídicos que se celebren con motivo del encargo estarán sometidos a dicha Ley en los términos que, conforme a la misma, sean procedentes. Como instrumento de gestión directa, de derecho privado y capital íntegramente de titularidad pública, el importe de las prestaciones EMVICESA deba contratar con terceros no estará sujeto al límite del 50 por ciento.

3. Realizada la prestación objeto del encargo, EMVICESA remitirá al poder adjudicador un informe en el que se describan las tareas realizadas y el resultado de las mismas, para su control y recepción. No podrán ser objeto de encargo o encomienda aquellos actos que impliquen ejercicio de autoridad, ni aquellas facultades reservadas a funcionarios públicos. Se establece la imposibilidad para EMVICESA de participar en las licitaciones públicas convocadas por la Ciudad de Ceuta, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

El artículo 168.3. 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, en concordancia con el artículo 18.3. del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos, establecen la obligación de las Sociedades Mercantiles en cuyo capital participen las Entidades Locales, de remitir a ésta sus estados de previsiones de gastos e Ingresos, para su inclusión en el Presupuesto General de la Entidad Local, según se especifica en el artículo 164.1.c del mencionado RDL.

La competencia para la elaboración de los estados de gastos e Ingresos previstos para el ejercicio 2024 corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad, por disposición de sus Estatutos. Todo ello como paso previo a su remisión a la Ciudad para su aprobación, según el procedimiento previsto en el Reglamento de la Asamblea.

A tal efecto, y a la vista del mismo, se ha redactado un proyecto de previsiones de los Estados de Gastos e Ingresos para el ejercicio 2024, cuya cuantía total asciende a **3.734.107,73 €**, que sería integrado y consolidado en el Presupuesto de la Ciudad de Ceuta. En base al mismo, se expresa lo siguiente.

En cuanto a la Previsión de los INGRESOS:

En el CAPÍTULO III, se prevén unos ingresos de 1.405.339 €, que corresponden, por un lado, a la recaudación por alquileres, tanto de la Promoción de Serrano Orive 45 VP, como de Padre Feijóo y Monte Hacho; además, se prevé la renta de los locales propiedad de EMVICESA, la venta de las viviendas y garajes de Solís; y una vivienda de Monte Hacho. En cuanto a las primeras, se ha previsto cierto aumento (a pesar de que está pendiente que la Comisión Local de la Vivienda se convoque y se reúna para adjudicar las viviendas disponibles en Serrano Orive y Padre Feijóo), a partir de las sentencias en firme que ha permitido regularizar, en cierta manera, la recaudación de ingresos por la



sociedad en estos términos. Pero lo más notable recae en la previsión de vender las viviendas y gajares de Solís (Millán Astray).

En el CAPÍTULO IV, se reflejan las transferencias corrientes de la Ciudad a EMVICESA, que suponen 1.918.768,73€.

En el CAPÍTULO V, se continúa la línea de trabajo con el Organismo Autónomo de los Servicios Tributarios (OAST), al objeto de proceder a reclamaciones mediante actos de conciliación, en principio, con el objetivo de reducir la morosidad actual de la Sociedad en las ventas a plazos a veinticinco años constituidas a favor de la Sociedad EMVICESA.

En el CAPÍTULO VII se reflejan las transferencias de capital, reducido a 250.000,00 €. En este capítulo se encuentran incluidas las transferencias de capital por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta, a favor de EMVICESA, para pagos de préstamos y distintas subvenciones e inversiones reales. La reducción podría recaer en la política de la empresa de gestionar las rehabilitaciones que, para este ejercicio se valdría de remanentes de años anteriores, así como la gestión de fondos europeos para la rehabilitación energética de viviendas.

En cuanto a la Previsión de los **GASTOS**:

En el CAPÍTULO I, a la vista de lo expresado, en cuanto a Gastos del Personal, refleja un importe de 1.760.196,20€.

Los incrementos, legalmente establecidos previstos debido a nuevos trienios de los trabajadores y a la subida del 2% de los salarios para el año 2024, a día presente, según la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

En el CAPÍTULO II, relativo a las compras corrientes de bienes y servicios, se reflejan adaptando las cifras en función de lo ejecutado y lo contratado en 2023 y su acomodación para este ejercicio, en un ejercicio relativo de contención del gasto. En concreto, para todo aquello que concierne a las reparaciones y mantenimiento, así como material propio, suministro y servicios externos contratados, gastos e impuestos varios previstos por importe de 523.110 €. Las sentencias, por su parte, estiman su importe en 200.000,00 €.

Si bien, se mantiene en los mismos términos la partida para el mantenimiento del patrimonio inmobiliario de EMVICESA y de la Ciudad Autónoma de Ceuta, como consecución de la licitación publicada en el 2023, por importe de 150.000,00 €, prorrogado en el 2024. En este escenario, cabe incluir el iniciado procedimiento para la regularización de las viviendas que, de materializarse, procurará reducir las obligaciones de la Ciudad para con las viviendas de su propiedad, al ser éstas enajenadas.

En el CAPÍTULO III se refleja una bajada de los gastos financieros, referidos a la disminución de las comisiones bancarias, a pesar de la subida de los intereses de los dos préstamos que tiene la sociedad.



El CAPÍTULO VI contiene el importe que, de materializarse la enajenación contemplada en el Capítulo III de Ingresos, tendría como destino inversiones de nueva infraestructura y bienes de la empresa. Entre otras gestiones, cabría contemplar la creación de pisos mancomunados para mayores, como se ha aprobado recientemente por el Ilustre Pleno de la Asamblea de la Ciudad Autónoma de Ceuta, el 28 de octubre de 2022. Pero, cabe destacar, sobre todo, aportaciones al planteamiento, ya iniciado, para la construcción de 29 apartamentos en la parcela 1M3 de Huerta Téllez, que vendrán financiados, en parte, por los Fondos Europeos. Por último, y a expensas de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, cabría citar que EMVICESA ha venido trabajando y gestionando la construcción de 12 alojamientos protegidos en la parcela P12 de Miramar.

Por otro lado, se mantiene inalterado el importe para material y servicios informáticos para continuar con el proceso de adaptación de los medios a una administración sin papel, basada en un funcionamiento íntegramente electrónico, por lo que se hace necesario la renovación progresiva de los equipos informáticos más obsoletos, adecuándolos a las nuevas necesidades actuales. Además, desde el área informática, se continúa con la programación de medidas para mejorar la interface entre departamentos, que culminará con la instalación de mejoras de la actual Intranet, y para ello, se están ejecutando, entre otros, los siguientes trabajos, además de los habituales de mantenimiento de los equipos informáticos: desarrollo de aplicaciones en entorno web, nueva implantación de tecnologías web de tipo reactivas, desarrolladas en VUE en la intranet de la empresa, implantación de un área privada para cada trabajador, dentro del entorno tipo Nextcloud para la gestión de vacaciones, bajas y demás licencias, así como la gestión de nóminas, para enmarcarla bajo los parámetros de la protección de datos personales. También se prevén avances en la gestión del programa de fianzas y, además, por último, la continuación en la toma de medidas de contingencia ante la persistente amenaza denominada RANSOMWARE.

El CAPÍTULO VII se aminora con la intención de servir como complemento de los fondos europeos destinados a la rehabilitación energética de viviendas, además de valorar el remanente de años anteriores de convocatorias de ayudas para la rehabilitación -las cuales, por cierto, han visto aceleradas su gestión y tramitación en los últimos meses-. Tendría como destino, en general, la rehabilitación de viviendas, pudiendo contemplarse las de titularidad privada, pero sobre todo las de Juan XXIII y General Carvajal. Por último, el CAPÍTULO IX se refiere a los dos préstamos que mantiene la sociedad por la obra de rehabilitación de la promoción de Bermudo Soriano y la de construcción de Serrano Orive. Este prevé una estimación de 143.000,00 €.

PRESIDENTE DE EMVICESA

RAMIREZ
HURTADO
ALEJANDRO -
45109651G

Firmado digitalmente
por RAMIREZ
HURTADO ALEJANDRO
- 45109651G
Fecha: 2023.11.08
11:52:37 +01'00'