

INFORME DE GESTIÓN - EJERCICIO 2025

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 2025, 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 568.750,08 €. Además, se han presentado once nuevas solicitudes, que se encuentran en proceso de evaluación. El año se cerró con un total de 29 solicitudes presentadas, una adjudicación total cifrada en 1.637.520,00 € y un presupuesto aún disponible de 1.559.827,81 €. Se espera durante el 2026, 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 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 2024, aplicando estrictamente los procedimientos contractuales que marca la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Como parte de esta estrategia, se consolidó 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 inició la nueva contratación mayor por procedimiento abierto del Mantenimiento y Reparación de Edificios Residenciales Públicos, así como su Coordinación de Seguridad y Salud, así como, la redacción del Proyecto y la Ejecución de las Obras de las 61 viviendas en la parcela de Monte Hacho.

Por su parte, entre los contratos de por procedimiento abierto supersimplificado, destacan el inicio de la licitación del contrato de asistencia jurídica y letrada externa y la adjudicación del servicio de gestión de nóminas y asesoramiento laboral; garantizando, así, la continuidad en la prestación de estos servicios esenciales.

Además, durante el ejercicio 2025, 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 software para la gestión de personal/control de presencia o aplicación para elaboración de presupuestos de obra.
- ✓ Servicios de fontanería para adecuación de viviendas en adjudicación.

PATRIMONIO PROPIO DE EMVICESA.-

EMVICESA, en el ejercicio de sus funciones de gestión interna de su propio patrimonio, en este ejercicio 2025, ha realizado, en materia de adjudicación en venta y/o alquiler de las viviendas libres de titularidad propia, las siguientes gestiones:

- En el mes de mayo, la Comisión local de Vivienda de Ceuta, aprobó los listados definitivos de admitidos y excluidos en 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, la venta de 1 VPO en Monte Hacho

- y 4 viviendas libres en el edificio de Calle Solís.
- En el mes de julio, se aprobó, de forma definitiva, la lista de admitidos y excluidos en el proceso de selección de adjudicatarios de las viviendas disponibles en los 37 alojamientos protegidos para la tercera edad sitos en c/Padre Feijoo de Ceuta.
 - El 25 de julio de 2025, se realizaron los Sorteos, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Juan Ramón Furrasola González, para la adjudicación y ordenación de lista de espera, de las 17 viviendas disponibles en la Promoción de las 45 VP de Serrano Orive, 4 Viviendas Libres de Calle Solís, y 1 VPO en la Promoción de 86 VPO del Monte Hacho.
 - El 1 de octubre de 2025, se realizó el Sorteo, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Juan Ramón Furrasola González, para la adjudicación de 9 viviendas disponibles y ordenación de lista de espera, en la Promoción de 37 Alojamientos Protegidos para la 3ª Edad en C/ Padre Feijoo de Ceuta.
 - El 16 de octubre de 2025, se firmó la escritura pública de compraventa de la vivienda disponible en la promoción de 86 VPO de Monte Hacho, lo que constituyó un hito destacable, tras más de 14 años sin adjudicar vivienda protegida pública en régimen de venta.
 - En los meses de septiembre y diciembre de 2025, se produjo la firma de contratos y entrega de llaves de las viviendas disponibles en las promociones de 37 ATE de Padre Feijoo y 45 VP de Serrano Orive, respectivamente. Nuevamente, tras más de 10 años sin adjudicar viviendas en régimen de alquiler, se registra un hecho destacable dentro de los cometidos de EMVICESA.

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 Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda, 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 2025, se completó el expediente de contratación de dicho proyecto. Con el decreto de aprobación del expediente en abril de 2025, quedó concluida la acción de asistencia y colaboración documental de EMVICESA, dando paso al Órgano de contratación para la licitación de las obras. En septiembre de 2025, se firma el decreto de adjudicación de las obras en favor de la mercantil: LAMBDA 360 GRADOS EMPRESA CONSTRUCTORA SL, por importe de 739.066,85 € (IPSI incluido). El 12/09/2025, se nombra al arquitecto técnico de EMVICESA D. Juan Francisco Ramos López, Director de Obra, mediante encargo a EMVICESA de la Consejería de Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda. Por último en diciembre de 2025, se firma el acta de inicio de obras por parte del Director de la misma, la empresa adjudicataria y el Promotor.

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.

Tras la nueva licitación, en septiembre de 2025, se adjudica mediante decreto las obras para la construcción de las 29 viviendas en la parcela 1M3 de Huerta Téllez, a la empresa UTE SOLUCIONA OBRAS Y SERVICIOS SLU, por un importe total de 3.937.690,58 € (IPSI, incl.) En octubre, se designa al arquitecto de la Ciudad de Ceuta, D. Raúl Ruiz González, comunicando y firmando el acta de inicio de obra en noviembre de 2025.

RECURSOS HUMANOS.-

En este campo, cabe reseñar el trabajo realizado por la Comisión paritaria, durante todo el ejercicio, para llevar a buen puerto la negociación del Convenio Colectivo de EMVICESA para el período 2024-2026. A final de diciembre el proceso de aprobación se encontraba a expensas del dictamen final del jefe de Servicio de Relaciones laborales y publicaciones y, posterior elevación a Consejo de Administración.

Así mismo, en el mes de diciembre se produjeron dos jubilaciones en la empresa: dos oficiales administrativos. Ninguno de los dos fue sustituido tras su marcha, por lo que ambas vacantes siguen disponibles.

En principio, las plazas de oficial administrativo sería interesante cubrirlas, a medida que se avance en el desarrollo y gestión del Plan de Vivienda 2025-2028 para la Ciudad Autónoma de Ceuta, del que EMVICESA es parte activa.

CIERRE DEL EJERCICIO 2025.-

Con respecto a las cuentas anuales del ejercicio 2025, los salarios aumentaron un 2,50%: según lo acordado mediante decreto-ley por el Consejo de Ministros.

La sociedad arrojó un beneficio de 478.992,38 €, motivado, principalmente, por varios factores: incremento del importe neto de la cifra de negocios en un 86%, debido a la venta de la vivienda disponible en la promoción de Monte Hacho y los nuevos recibos girados de las viviendas en alquiler adjudicadas en las promociones de Serrano Orive y Padre Feijoo. Por otra parte, se ha producido una disminución importante de la morosidad, motivada en la refinanciación de los créditos hipotecarios concedidos a los adjudicatarios de viviendas (aprobado en Consejo de Gobierno). Dichas refinanciaciones generan un saldo positivo que impacta directamente en la cuenta de resultados, por la variación que se produce entre la reversión y las provisiones por deterioro de crédito.

Es reseñable que, en este ejercicio, el Periodo medio de Pago a proveedores se ha situado en 28,52 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 Medio Ambiente, Servicios Urbanos y Vivienda. 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.

En junio de 2025, se redactó la Revisión para el desarrollo del Plan de Vivienda 2025-2028 de la Ciudad Autónoma de Ceuta, adecuándolo a las necesidades específicas de la Ciudad y a las tendencias recientes del sector de la construcción.

El nuevo enfoque del Plan responde a la constatación de que los mecanismos de colaboración público-privada inicialmente previstos (enajenación de parcelas con condiciones y programas de subvención) presentan dificultades operativas, de control y de calendarización. En su lugar, se adopta un modelo de promoción pública directa, en el que la Ciudad asume íntegramente la construcción de las viviendas mediante licitación del contrato de proyecto y obra.

Este cambio se sustenta en dos razones fundamentales:

1. Garantizar el cumplimiento de objetivos en tiempo, forma y condiciones económicas.
2. Simplificar los procesos de gestión y control, reduciendo tiempos y dependencias externas.

Entre los objetivos de la revisión del Plan, destacamos:

1. **Construcción directa por parte de la Ciudad de más de 700 viviendas** destinadas al alquiler asequible o social.
2. **Priorización del sistema constructivo industrializado**, que permite reducir los plazos de ejecución, aumentar el control de calidad y minimizar el impacto ambiental.
3. **Eliminación del Eje 4 del Plan original**, relativo a subvenciones a promotores privados, para concentrar los recursos en la promoción pública directa.
4. **Revisión del sistema de financiación**, incorporando préstamos a largo plazo para determinadas actuaciones y fondos del Plan Estatal de Vivienda 2026-2029.

Las promociones se distribuyen en función del tipo de alquiler previsto:

- **Alquiler Asequible Tipo I** (600 €/mes, 7,5 €/m²): Pozo Rayo, Monte Hacho y Huerta Molino.
- **Alquiler Asequible Tipo II** (360 €/mes, 4,5 €/m²): Huerta Téllez, Plaza Nicaragua, Santiago Apóstol.
- **Alquiler Social** (160 €/mes, 2 €/m²): Loma Colmenar – Parcela E-5 (Ciudad) y A-1/A-2 (SEPES).

Además, se ha estructurado un **nuevo sistema de Financiación y Viabilidad económica** de las promociones:

- Las promociones en Pozo Rayo, Monte Hacho, Huerta Molino y Huerta Téllez serán financiadas con fondos propios de la Ciudad.

- Las promociones en Plaza Nicaragua y Santiago Apóstol se financiarán mediante préstamos bancarios a 30 años, que serán cubiertos con los ingresos del alquiler y el ahorro de las actuales ayudas al alquiler alternativo, generando un excedente positivo estimado de 1,7 M € anuales.
- La promoción de Loma Colmenar (E-5) será financiada con fondos del Plan Estatal de Vivienda.
- Las parcelas A-1 y A-2 serán promovidas por SEPES, con rentas sociales igualmente garantizadas.

Durante el 2025, se ha colaborado estrechamente con la Consejería de Medio Ambiente, Servicios urbanos y Vivienda, así como, con la Oficina Técnica para el Desarrollo del Plan Integral de la Ciudad Autónoma de Ceuta; en la elaboración de los pliegos y documentación administrativa y técnica para las promociones de Pozo Rayo y Monte Hacho, principalmente.

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 el Plan de Vivienda 2025-2028, se configura como una acción estratégica y fundamental para la empresa. Durante todo el 2025, se ha producido la planificación y desarrollo documental/administrativo de las primeras parcelas del plan: Pozo Rayo y Monte Hacho. Se espera que durante 2026, ambas parcelas, junto con la de Huerta Molino, su licitación y firma del acta de inicio de obras sea una realidad. EMVICESA debe dedicar la mayor parte de sus esfuerzos y recursos en la construcción de nueva vivienda pública.

No debe olvidarse la acción en el campo de la rehabilitación de edificios, que debe continuar siendo un eje prioritario dentro de la acción en materia de vivienda. La futura aprobación del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 y la disposición de los fondos asignados, va a condicionar la estrategia y planificación

Por último, es reseñable destacar que se debe culminar la aprobación definitiva de la nueva normativa que regule de forma adecuada los procesos de calificación y adjudicación de vivienda. En este sentido, mejorar las ordenanzas para el Registro de Demandantes de Vivienda y la de actuaciones protegidas en materia de vivienda, se constituye como un hito imprescindible en el que EMVICESA debe ser partícipe.

Santiago Ramírez Acevedo
Gerente. EMVICESA.

RAMIREZ
ACEVEDO
SANTIAGO -
45110332H

Firmado digitalmente
por RAMIREZ
ACEVEDO SANTIAGO
- 45110332H
Fecha: 2026.03.16
10:23:49 +01'00'